



1. Änderung des Gesamtflächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

vom 05.10.2018

**Geändert:
27.08.2019
10.03.2020**

Handwritten notes in blue ink: "Stand 11.03.2022", "17.08.2021", "687.316-2004/2021-8357/", "2021-57673/2021".

Erstellt: 31. März 2022

**Arnold Consult AG,
Heinrich-Heine-Straße 26, 01662 Meißen**

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	5
2.	Beschreibung und Lage der Änderungsbereiche	5
2.1	Gemeinde Glaubitz	6
2.2	Gemeinde Nünchritz	7
3.	Anlass und Ziele der Änderungsplanung	17
3.1	Gemeinde Glaubitz	17
3.1.1	Ermittlung des Wohnraumbedarfs	17
3.1.2	Ausweisung neuer Wohnbauflächen	22
3.2	Gemeinde Nünchritz	23
3.2.1	Ermittlung des Wohnraumbedarfs	23
3.2.2	Ausweisung neuer Wohnbauflächen	28
3.2.3	Sonstige Änderungsbereiche	29
4.	Auswirkungen der Planung	30
4.1	Raumordnung, Regional- und Landesplanung	30
4.2	Grünordnung	32
4.3	Erschließung	33
4.3.1	Verkehrerschließung	33
4.3.2	Versorgungsanlagen	33
4.4	Störfallvorsorge	34
4.5	Baubeschränkungsbereiche	37
5.	Umweltbericht	38
5.1	Einleitung	38
5.1.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)	38
5.1.2	Umweltziele für das Änderungsgebiet und deren Berücksichtigung	38
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt- auswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung	39
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	39
5.2.2	Bewertung der Umweltauswirkungen und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	39
5.3	Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens	50
5.4	Kumulative Auswirkungen	52
5.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	53
5.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	53

5.6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter.....	53
5.6.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)	54
5.7	Planungsalternativen	55
5.8	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	56
5.9	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	57
5.10	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) ...	60
5.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	61
6.	Wirksamkeit	62
7.	Verfahrensübersicht.....	63

Verwandte Abkürzungen:

BauGB :	Baugesetzbuch
BNatSchG :	Bundesnaturschutzgesetz
BauNVO :	Baunutzungsverordnung
BImSchG :	Bundesimmissionsschutzgesetz
FFH :	Fauna-Flora-Habitat
FNp :	Flächennutzungsplan
NHN :	Normalhöhennull (Bezug DHHN2016)
LEP :	Landesentwicklungsprogramm
ROG :	Raumordnungsgesetz
SALKA :	Sächsisches Altlastenkataster
SächsLPIG :	Sächsisches Landesplanungsgesetz
SächsWG :	Sächsisches Wassergesetz
SPA :	„Special protection area“ (Europäisches Vogelschutzgebiet)
i. V. m.	in Verbindung mit
i. S. v.	im Sinne von
sog.	sogenannte

Literatur:

- Regionaler Planungsverband Oberes Elbtal / Osterzgebirge: „Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge 2. Gesamtfortschreibung – Beteiligungsentwurf (Stand 10/2018) für das Verfahren nach §§ 9 und 10 ROG i. V. m. § 6 Abs. 2 SächsLPlG“, als **Satzung** durch Beschluss der **Verbandsversammlung** am 24.06.2019 beschlossen
- Freistaat Sachsen, Staatsministerium des Innern: „Landesentwicklungsplan 2013“
- Fachkommission **Städtebau** der Bauministerkonferenz „**Arbeitshilfe – Berücksichtigung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben**“, 30.03.2017
- **Redeker / Sellner / Dahs**: „Erarbeitung und Formulierung von **Festsetzungsvorschlägen für die Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5 a BImSchG bilden, nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO**“
- Kommission für **Anlagensicherheit** beim Bundesministerium für Umwelt, **Naturschutz** und **Reaktorsicherheit**: „Kurzfassung zum Leitfaden KAS-18: Empfehlungen für **Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG**“
- **Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen / Statistik in Sachsen**: „Modellrechnung zur Entwicklung der Zahl der privaten Haushalte im Freistaat **Sachsen bis 2025**“, Verfasser Marlen Krause, 01/2013
- **Statisches Landesamt des Freistaates Sachsen** „Zensus 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung im **Freistaat Sachsen** am 9. Mai 2011“ **Gebietsstand 1. Januar 2014**
- Statisches Landesamt des Freistaates Sachsen „6. Regionalisierte **Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030, Ausgewählte Ergebnisse für die Gemeinde Nünchritz 14627190**“ **Gebietsstand 1. Januar 2016**
- Statisches Landesamt des Freistaates Sachsen „6. Regionalisierte **Bevölkerungsvorausberechnung für den Freistaat Sachsen 2015 bis 2030, Ausgewählte Ergebnisse für die Gemeinde Glaubitz 14627040**“ **Gebietsstand 1. Januar 2016**

1. Vorbemerkung

Die Gemeinden Nünchritz und Glaubitz haben bereits im Jahr 2000 mit der Aufstellung ihres Flächennutzungsplanes begonnen und die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden ergebende Art der Bodennutzung darin nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dargestellt. Nach einem langwierigen Aufstellungsverfahren mit mehreren Änderungen und Ergänzungen der Planung trat der rechts-gültige Gesamtlächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nünchritz / Glaubitz mit Genehmigung des Landratsamtes Meißen am 04.10.2012 in Kraft.

Nach eingetretener Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes haben sich innerhalb des Gemeindegebietes Nünchritz / Glaubitz einige Veränderungen und Neuplanungen eingestellt, die eine Änderung bzw. Fortschreibung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich machen. Um diesen Änderungen gerecht werden zu können und die Unterlagen entsprechend den aktuellen Anforderungen und Bedürfnissen fortschreiben zu können, hat die Verwaltungsgemeinschaft beschlossen, die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

2. Beschreibung und Lage der Änderungsbereiche

Insgesamt umfasst die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 15 Einzeländerungen, 2 für die Gemeinde Glaubitz und 13 für die Gemeinde Nünchritz. Diese werden im Folgenden hinsichtlich ihrer Lage, den bestehenden örtlichen Bedingungen, evt. Vorgaben der Raumordnung oder sonstigen Vorgaben, der vorhandenen Ausweisung im gültigen Flächennutzungsplan und der geplanten neuen Nutzung erläutert.

Zu Verfahrensbeginn waren zwei weitere Änderungsbereiche vorgesehen (ÄB 1 und 13), diese wurden jedoch im Ergebnis der Abwägung der vorgebrachten Bedenken, Hinweise und Anregungen ersatzlos gestrichen. Zur besseren Übersicht wurde die Nummerierung der übrigen Bereiche nicht „aufgerückt“, sondern verblieb unverändert.

Die Änderungen sind durchnummeriert und folgen der Darstellung auf der Planzeichnung.

2.1 Gemeinde Glaubitz

Änderungsbereich 2:

Der Änderungsbereich 2 mit einer Flächengröße von ca. 0,34 ha liegt im Osten der Ortslage Glaubitz östlich der Schulstraße und nördlich der Sageritzer Straße. Er umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 103/11 und 103/12 der Gemarkung Glaubitz. Es handelt sich hierbei um die sog. „Alte Schule“, in der jedoch seit Jahren kein Schulbetrieb mehr stattfindet. Mittlerweile wurde das Gebäude umgebaut und wird zu Wohnzwecken genutzt. Der bisher im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Nünchritz / Glaubitz als „Fläche für Allgemeinbedarf“ dargestellte Änderungsbereich wird künftig, seiner tatsächlichen Nutzung entsprechend im Rahmen einer redaktionellen Anpassung als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Die Erschließung des 2. Änderungsbereiches erfolgt für das Flurstück 103/12 über die Gasse „Zur Schäferei“ und für das Flurstück 103/11 über die Schulstraße.

Änderungsbereich 3:

Der Änderungsbereich befindet sich südwestlich des gewachsenen Ortskernes von Glaubitz, in Richtung der Elbe und der Eisenbahnlinie, zwischen Milchweg und Oststraße. Er erstreckt sich über Flächen der Grundstücke mit den Flurstücknummern 765, 766, 767, 776/3, 777/1,4,7, 778/1, 780/1, 781/1, 782/1, 783, 784/1, 785/1, 786/3, 787/4 und 831/2 der Gemarkung Glaubitz. Die Fläche hat eine Größe von ca. 3,96 ha. Die betroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum von Privatbesitzern, der Gemeinde Glaubitz und dem Freistaat Sachsen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Nünchritz-Glaubitz ist die Fläche des 3. Änderungsbereiches als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und soll künftig als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen werden.

Im Südwesten und Nordwesten befinden sich bereits Wohnbauflächen, die die Gemeinde Glaubitz in den letzten Jahren für die Einheimischen zur Verfügung gestellt hat. Im Südosten und Nordosten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Das überplante Areal liegt auf einer Höhe von ca. 100,0 m ü. NHN und ist nahezu eben. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt.

Am Südwestrand und Südrand des Gemeindegebietes Glaubitz sowie entlang des Floßgrabens ist vorwiegend Taliehm der pleistozänen Terrasse verbreitet.

Für den Änderungsbereich selbst existieren keine aktuellen Grundwassermessungen. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nordwestlich verläuft in einer Entfernung von ca. 300 m der Grödel-Elsterwerdaer Floßkanal als Gewässer I. Ordnung. Die Elbe als Bundeswasserstraße befindet sich ca. 1,3 km südwestlich des Areals. Das Gebiet selbst befindet sich nicht im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Elbe nach § 72 Abs. 2 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG).

Die Bahnlinie „Dresden – Leipzig“ befindet sich ca. 90 m südwestlich des Änderungsbereiches (gemessen vom südlichsten Punkt). Für diese Bahnlinie wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt, welches mit Planfeststellungsbeschluss vom 20.12.2019 den Streckenausbau zwischen dem Abzweig Zeithain (außerhalb Gemeindegebiet) bis zum Abzweig Leckwitz festsetzt.

Die verkehrliche Erschließung des zukünftigen Wohnbaugebietes wird durch eine neu zu erstellende Anliegerstraße sichergestellt.

2.2 Gemeinde Nünchritz

Änderungsbereich 4:

Der Änderungsbereich 4 mit einer Flächengröße von ca. 4,16 ha liegt an der nördlichen Gemarkungsgrenze der Gemeinde Nünchritz. Er wird nordöstlich von der Eisenbahnlinie und südwestlich von der Gartenstraße eingefasst. Er umfasst Flächen der Grundstücke der Flurstücks-Nrn. 293/1,2, 294, 297/1,3,4,5,6,7, 298, 299/1,2, 300, 301/1,2,4, 302/1, 302b,c,d,e, 302, allesamt Gemarkung Nünchritz.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Nünchritz / Glaubitz ist das Änderungsgebiet überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie kleinteilig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Zwischenzeitlich entwickelte sich im Bereich der Kleingarten-nutzung Wohnbebauung, die jetzt in einem Streifen entlang der Gartenstraße fortgesetzt werden soll. Für den übrigen Flächenbereich ist eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr beabsichtigt. Die Fläche wurde bisher schon als Grünland genutzt. Der Änderungsbereich wird daher künftig in einem Streifen von ca. 1,36 ha als „Wohnbaufläche“ und im überwiegen- den Teil von ca. 2,80 ha Größe als „Grünfläche“ ausgewiesen.

Im Südosten und Südwesten befinden sich bereits Wohnbauflächen, hinter der Im Nordosten verlaufenden Bahntrasse erstrecken sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das überplante Areal liegt auf einer Höhe von ca. 101,0 m ü. NHN und ist nahezu eben. Im Randbereich zwischen den Kleingärten und der Grünlandnutzung gibt es einige markante Gehölzstrukturen (Baumgruppen).

Die Hauptbodenarten im Plangebiet als Bestandteil der Elbaue sind glazi-fluviatiler und fluviatiler Sand und Kies. Des Weiteren tritt in manchen Gebieten fluviatiler Schluff und sandiger Boden (Tallehm) auf.

Für den Änderungsbereich existieren keine aktuellen Grundwassermessungen. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, es befindet sich nicht im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Elbe nach § 72 Abs. 2 SächsWG. Die Grenze des hochwassergefährdeten Bereiches verläuft parallel, entlang der Riesaer Straße in ca. 100 m Entfernung.

Der Änderungsbereich befindet sich im Gebiet der gültigen Allgemeinverfügung des Landkreises Meißen vom 16.04.2014 mit der Untersagung jeglicher Grundwasserbenutzungen.

Die Bahnlinie „Dresden – Leipzig“ verläuft ca. 70 m bis 120 m nordöstlich des Änderungsbereiches. Der Streckenausbau ist auf Teilen des Gemeindegebietes bereits durch Planfeststellung festgesetzt (s. ÄB 3).

Die verkehrliche Erschließung des zukünftigen Wohnbaugebietes wird durch die angrenzende Gartenstraße sichergestellt.

Änderungsbereich 5:

Der Änderungsbereich 5 mit einer Flächengröße von ca. 2,45 ha liegt südöstlich des Änderungsbereiches 4 im weiteren Verlauf der Gartenstraße Richtung Ortskern Nünchritz. Er wird nordöstlich von Grünflächen entlang der Eisenbahnlinie und südwestlich von der Gartenstraße eingfasst. Der Bereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurstücks Nr. 305/3, 309a, 309/1,2 sowie 313 der Gemarkung Nünchritz.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der VG Nünchritz / Glaubitz ist das Änderungsgebiet als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Diese Kleingartennutzung soll nur noch in einem ca. 60 m breiten Streifen entlang der Bahn ausgewiesen werden, für die übrigen Gartenflächen ist eine künftige Nutzung als „Wohnbaufläche“ geplant.

Im Süden und Westen befinden sich bereits Wohnbauflächen, im Südosten grenzt eine Mischbaufläche an.

Das überplante Areal liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 101,0 m ü. NHN und ist nahezu eben. Zwischen den Kleingärtenparzellen existiert in südwestlich-nordöstlicher Richtung ein Gehölzstreifen.

Die Hauptbodenarten im Plangebiet als Bestandteil der Elbaue sind glazi-fluviatiler und fluviatiler Sand und Kies. Des Weiteren tritt in manchen Gebieten fluviatiler Schluff und sandiger Boden (Tallehm) auf.

Für den Änderungsbereich selbst existieren keine aktuellen Grundwassermessungen. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, die Grenze zum ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Elbe nach § 72 Abs. 2 SächsWG befindet sich südwestlich, in 180 bis 230 m Entfernung.

Der Änderungsbereich befindet sich im Gebiet der gültigen Allgemeinverfügung des Landkreises Meißen vom 16.04.2014 mit der Untersagung jeglicher Grundwasserbenutzungen.

Die Bahnlinie „Dresden – Leipzig“ verläuft ca. 70 m nordöstlich des Änderungsbereiches. Der Streckenausbau ist auf Teilen des Gemeindegebietes bereits durch Planfeststellung festgesetzt (s. ÄB 3).

Im Südwesten und Südosten, in geringer Entfernung zum 5. Änderungsbereich befinden sich zwei Bodendenkmäler Nr. 71400-D-07 und 71460-D-07. Diese Kultur- und Bodendenkmale deuten auf die archäologische Relevanz des gesamten Gemeindegebiets hin.

Das künftige Wohnbaugebiet kann sowohl über die vorhandene Gartenstraße wie auch über einen weiteren Ausbaustich der Straße „Randsiedlung“ erschlossen werden.

Änderungsbereiche 6 und 7:

Die Änderungsbereiche 6 und 7 mit einer gesamten Flächengröße von ca. 0,15 ha befinden sich im Ortsteil Roda, am nordwestlichen Ortsrand. Der 6. Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 322/1, der 7. Änderungsbereich eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 305/2, beide Gemarkung Zschaiten. Die beiden Änderungsbereiche sind mit einer Ergänzungssatzung in den im Zusammenhang bebauten Ort einbezogen worden, diese wurde am 28.01.2013 durch die Gemeinde Nünchritz beschlossen. Damit wurde auf beiden Flächen ein Baurecht für vorgesehene Wohnbebauung geschaffen. Die Erschließung erfolgt durch die anliegende Feldstraße.

Derzeit ist die vorgesehene Bebauung noch nicht realisiert, die innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegenden Teilflächen der Flurstücke 322 und 305/2 werden immer noch überwiegend als Intensivwiesenfläche bzw. Gartenland genutzt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der VG Nünchritz / Glaubitz sind beide Änderungsgebiete als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Sie werden nunmehr im Rahmen der 1. Änderung entsprechend den angrenzenden Bauflächen als Wohnbaufläche (Änderungsbereich 6 Flurstücks-Nr. 322/1) bzw. gemischte Baufläche (Änderungsbereich 7 Flurstücks-Nr. 305/2) ausgewiesen.

Auf dem Flurstück Nr. 323, direkt westlich angrenzend an den Änderungsbereich 6, befindet sich ein in die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragenes Objekt, es handelt sich hierbei um ein Denkmal für die Gefallenen des 1. Weltkrieges sowie eine Glocke mit Glockenstuhl auf dem Friedhof mit ortshistorischer Bedeutung.

Änderungsbereich 8:

Der Änderungsbereich 8 befindet sich im Ortsteil Grödel, beidseitig der Straße „Wirtschaftshof“. Er hat eine Größe von 0,51 ha. Westlich schließt eine gemischte Baufläche an, im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ansonsten ist das Areal von Grünland mit schützenswertem Baumbestand umgeben.

Der Bereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurstücks Nr. 31, 32/1, 34/1 und 35 der Gemarkung Grödel. Es handelt sich hierbei um Teile des ehemaligen Gutes Grödel, welches später von der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft genutzt wurde.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der VG Nünchritz / Glaubitz ist das Änderungsgebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt, es soll jedoch zukünftig als „Grünfläche“ festgesetzt werden, da die Aufstellung eines Bebauungsplanes für Wohnbebauung aufgrund des angrenzenden Überschwemmungsgebietes nicht realisierbar erscheint. Die bereits vorhandene Wohnnutzung in einem Teilbereich wird als Bestand im Außenbereich bewertet.

Das überplante Areal liegt auf einer Höhe von ca. 100,0 m ü. NHN. Die Grenze zum ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Elbe nach § 72 Abs. 2 SächsWG tangiert das Gebiet von Südosten.

Der Änderungsbereich befindet sich ebenfalls im Gebiet der gültigen Allgemeinverfügung des Landkreises Meißen vom 16.04.2014 mit der Untersagung jeglicher Grundwasserbenutzungen.

Außerdem liegt der Änderungsbereich in der Kennzeichnung des mittelalterlichen Ortskernes von Grödel Nr. 71470-D-01. Im Westen, in relativ geringer Entfernung zum 8. Änderungsbereich befinden sich mehrere Bodendenkmäler Nr. 71470-D-03 und 71470-D-05.

Direkt angrenzend und teilweise überlappend zum Änderungsbereich wird in der Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen folgende Sachgesamtheit gelistet: Rittergut Grödel mit folgenden Einzeldenkmälern: zwei Seitengebäude (Wohn- und Wirtschaftsgebäude Nr. 3 und 2), Bergkeller und Einfriedung / Stützmauer (Obj.-Nr. 08957206), dazu Gutspark als Gartendenkmal, sowie Scheune (neben Nr. 3) und Nebengebäude (vor Nr. 2).

Änderungsbereich 9:

Der Änderungsbereich 9 mit einer Flächengröße von ca. 0,71 ha liegt innerhalb der gewachsenen Ortslage Nünchritz. Das Gebiet wird nordwestlich durch die Schulstraße begrenzt. Es umfasst die Grundstücke Flurstücks Nrn. 78/3 sowie 327/12, /13, /14, /15, /16, 327/18, 514/2 der Gemarkung Nünchritz. Es handelt sich hierbei ursprünglich um den Gebäudekomplex der alten Schule. Mittlerweile wurden die Gebäude auf dem Flurstück 327 abgerissen und das Flurstück an der Schulstraße in einzelne Parzellen geteilt und bebaut.

Der bisher im wirksamen Flächennutzungsplan der VG Nünchritz / Glaubitz als „Fläche für Allgemeinbedarf“ dargestellte Änderungsbereich wird künftig, seiner tatsächlichen Nutzung entsprechend als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt für die vorderen Parzellen über die Schulstraße, der hintere Bereich wird über den Hochwasserweg angebunden.

Wie auch die Änderungsbereich 4, 5 und 8 befindet sich der Änderungsbereich 9 im Gebiet der gültigen Allgemeinverfügung des Landkreises Meißen vom 16.04.2014 mit der Untersagung jeglicher Grundwasserbenutzungen.

Auf einem Teilstück der Flurstücks Nr. 78/3, südöstlich angrenzend an den Änderungsbereich 9, befindet sich ein in die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragenes Objekt, es handelt sich hierbei um ein Sowjetisches Ehrenmal und Begräbnisort für Soldaten mit historischer Bedeutung.

Änderungsbereich 10:

Der Änderungsbereich 10 befindet sich im Gemeindeteil Leckwitz. Er umfasst das Grundstück Flurstücks Nr. 55/4 Gemarkung Leckwitz mit einer Flächengröße von ca. 0,08 ha.

Das Gebiet liegt nördlich der Hauptstraße in Ortsrandlage. Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt über einen gemeindeeigenen Weg auf Flurstück Nr. 55/22, gegenüber der Einmündung des Elbweges in die Hauptstraße.

Für diesen Änderungsbereich befindet sich der Bebauungsplan „Hauptstraße Leckwitz“ in Aufstellung. Der bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Nünchritz / Glaubitz als „Grünfläche“ dargestellte Änderungsbereich wird künftig als „Gemischte Baufläche“ festgesetzt.

Änderungsbereich 11:

Der Änderungsbereich 11 befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteiles Leckwitz, entlang der Winzerbergstraße Richtung Merschwitz. Er erstreckt sich über Teilflächen der Flurstücke Nr. 147, 169/2 und 176 der Gemarkung Leckwitz. Der Umgriff hat eine Größe von ca. 1,15 ha. Das Weggrundstück gehört der Gemeinde Nünchritz, die anderen Grundstücke befinden sich im Privatbesitz.

Im Flächennutzungsplan der VG Nünchritz - Glaubitz ist die Fläche des Änderungsbereiches als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und soll künftig als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen werden.

Im Süden des Änderungsbereichs grenzen bereits Wohnbauflächen an. Westlich befindet sich die Winzerbergstraße und darüber hinaus wiederum bestehende Wohnbebauung. Im Norden befindet sich die Vorbehaltsfläche zum Schutz der Landschaft mit dem Leckwitzbach, im Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an.

In der beschlossenen 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans „Oberes Elbtal / Osterzgebirge“ wird der Änderungsbereich durch ein Vorbehaltsgebiet „Arten- und Biotopschutz“ tangiert.

Das überplante Areal liegt auf einer Höhe von ca. 100,0 bis 119,0 m ü. NHN und steigt nach Süden hin an. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung als Ackerfläche haben sich bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt.

Für den Änderungsbereich existieren keine aktuellen Grundwassermessungen. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich befindet sich der Leckwitzbach inmitten von Gehölzstrukturen. Die Elbe als Bundeswasserstraße befindet sich ca. 200 m südwestlich des Areals. Das Gebiet selbst liegt jedoch nicht im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Elbe nach § 72 Abs. 2 SächsWG.

Die verkehrliche Erschließung des zukünftigen Wohnbaugebietes wird durch die angrenzende Winzerbergstraße sichergestellt.

Über den Straßenraum der Winzerbergstraße hinaus sind die westlich gelegenen Flächen als Bodendenkmal Nr. 71400-D-05 ausgewiesen, welches Siedlungsspuren verschiedener Zeitalter bis in das Mesolithikum zurückverfolgt.

Änderungsbereich 12:

Der Änderungsbereich 12 befindet sich südöstlich von Leckwitz in Richtung Goltscha. Er wird westlich von der Riesaer Straße (S 88), nördlich von der Leckwitzer Straße (K 8556) und östlich von der Ringstraße eingefasst. Er hat eine Größe von ca. 6,07 ha. Nördlich, östlich und westlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich grenzt eine Grünfläche an, eine Kleingartenanlage befindet sich nördlich vom Änderungsbereich.

Der Bereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 318/1, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330 und 331 der Gemarkung Leckwitz.

Das überplante Areal liegt auf einer Höhe von ca. 117,0 bis 120,0 m ü. NHN und ist nahezu eben. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung als Ackerfläche haben sich bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich entlang der östlich angrenzenden Straße existiert bereichsweise straßenbegleitender Baumbestand.

Von dieser Straße führen zwei Zufahrten in den Änderungsbereich und erschließen eine relativ große befestigte Fläche, welche früher als Siloanlage für die Landwirtschaft diente. Diese Anlage wird im Altlastenkataster mit der Id-Nr. 85200518 geführt.

Östlich des Änderungsbereiches, über die angrenzende Straße hinaus, befindet sich eine weitere Altlastenverdachtsfläche mit der Id.-Nr. 85100414, welche eine mögliche Altablagerung kennzeichnet.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der VG Nünchritz / Glaubitz ist das Änderungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, es soll jedoch zukünftig als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung Photovoltaik festgesetzt werden.

Im aktuell (noch) gültigen Regionalplan „Oberes Elbtal / Osterzgebirge“ (1. Gesamtfortschreibung 2009) wird der Änderungsbereich von einem Vorbehaltsgebiet „Natur und Landschaft“ überlagert, in der beschlossenen 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplans wird an dieser Ausweisung, nunmehr als Vorbehaltsgebiet „Arten- und Biotopschutz“, festgehalten.

Der Änderungsbereich wird vom Straßenbauvorhaben des Freistaates Sachsen „S 88 Ausbau nördlich Merschwitz“ tangiert.

Änderungsbereich 14:

Der Änderungsbereich 14 befindet sich nördlich des gewachsenen Ortskerns von Neuseußlitz, südlich der Alleestraße. Er besteht aus zwei Teilflächen, die jedoch im selben Sachbezug stehen. Die westliche Änderungsfläche umfasst eine Teilfläche aus dem Flurstück 235/4 mit einer Größe von ca. 0,16 ha, die östliche beinhaltet Teilflächen aus den Flurstücken 14, 41 und 42, jeweils Gemarkung Neuseußlitz und ist 0,47 ha groß. Insgesamt weist der Änderungsbereich also eine Größe von 0,53 ha auf.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Nünchritz - Glaubitz ist die Fläche des Änderungsbereiches als „Grünfläche“ dargestellt und soll künftig als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen werden.

Im Norden des Änderungsbereichs, über die Alleestraße hinaus, grenzen bereits Wohnbauflächen an. Östlich befindet sich bestehende Wohnbebauung im Einmündungsbereich der Alleestraße mit der Siedlung. Zwischen den beiden Teilflächen ist ebenfalls Wohnbebauung vorhanden. Im Süden und Westen schließen Grünflächen, teilweise mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ an.

Das überplante Areal liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 122,0 m ü. NHN und ist nahezu eben. Obwohl komplett als Grünfläche dargestellt, wird die östliche Fläche derzeit auch als Ackerfläche genutzt.

Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung haben sich bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen im Umgriff des Änderungsbereiches entwickelt.

Genaue Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung des zukünftigen Wohnbaugebietes wird durch die entlang der nördlichen Grenze führende Alleestraße sichergestellt.

Das Änderungsgebiet befindet sich im Umgriff des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Alleestraße“ (genehmigt 1995), dessen 1. Änderung im Rahmen eines verbindlichen Bauleitplanverfahrens bereits abgeschlossen wurde. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an diese Änderung erfolgt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

Änderungsbereich 15:

Der Änderungsbereich 15 befindet sich in nördlicher Ortsrandlage im Gemeindeteil Seußlitz. Er umfasst die Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 404, 425 und 426 der Gemarkung Neuseußlitz mit einer gesamten Flächengröße von ca. 0,78 ha. Das Änderungsgebiet besteht aus zwei Teilbereichen. Der nördliche Teilbereich liegt westlich der Kirchberges zwischen der Ortsrandbebauung und dem Friedhof. Der südliche Teilbereich befindet sich südlich des Kirchberges Richtung Doschütz. Diese Fläche fungiert als Ausgleichsfläche für die geplanten Maßnahmen auf den Flurstücken 425 und 426.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der VG Nünchritz / Glaubitz ist das nördliche Änderungsgebiet ungefähr hälftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, auf der übrigen Fläche ist ein Biotop mit der Nummer 220 ausgewiesen. Zukünftig sollen diese Flächen zu einem kleineren Teil von ca. 0,11 ha als „Wohnbaufläche“ und zum Großteil als Grünfläche dargestellt werden. Das Biotop wird auf die südliche Teilfläche (Flurstück-Nr. 404) verlegt, hier wird die jetzige landwirtschaftliche Nutzung aufgeben.

Hinweise und Erkenntnisse auf beurteilungsrelevante Artvorkommen liegen derzeit nicht vor, ihr Vorhandensein kann jedoch u.a. aufgrund des Alters des Gehölzbestandes nicht völlig ausgeschlossen werden.

Das zukünftig für Wohnnutzung überplante Areal liegt auf einer Höhe von ca. 148,0 – 150,0 m ü. NHN und steigt leicht Richtung Südosten. Die landwirtschaftliche Fläche zwischen Friedhof und Biotop wird jetzt schon als Grünlandfläche genutzt. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung entwickelten sich bisher keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen. Auf dem Biotop 220 befindet sich eine Streuobstwiese.

Genauere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 226 ist als Altablagerungsstätte mit der SALKA-Nummer 85100527 eingetragen. Ebenso wird für einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 404 eine Altablagerung mit der SALKA-Nummer 85100353 im Sächsischen Altlastenkataster geführt.

Die verkehrliche Erschließung der künftigen Wohnbaufläche wird durch den östlich angrenzenden Kirchberg sichergestellt.

Änderungsbereich 16:

Der Änderungsbereich 16 befindet sich ebenfalls in nördlicher Ortsrandlage im Gemeindeteil Seußlitz, in unmittelbarer Nähe zu Bereich 15 nördlich der Straße Kirchberg am Ortsausgang Richtung Doschütz. Er umfasst die

Grundstücke mit den Flurstücks-Nrn. 423/5 und 423/6 der Gemarkung Neu-seußlitz mit einer gesamten Flächengröße von ca. 0,76 ha.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der VG Nünchritz / Glaubitz ist das Änderungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit einer Eingrünung von Baufläche dargestellt. Aufgrund aktuellen Anforderungen an den gemeindlichen Bedarf (Betrieb des kommunalen Bauhofes) soll es zukünftig größtenteils als „Fläche für den Allgemeinbedarf“ festgesetzt werden. Die Restfläche zur westlich angrenzenden Mischbaufläche wird ebenfalls als „Mischbaufläche“ ausgewiesen.

Auf der Flurstücks-Nr. 423/6 befindet sich eine wasserwirtschaftliche Anlage, die sich im Eigentum des Wasserversorgung Riesa-Großenhain GmbH befindet. Diese Anlage verbleibt unverändert.

Das überplante Areal liegt auf einer Höhe von ca. 150,0 – 156,0 m ü. NHN und steigt Richtung Osten an. Die Fläche wird im Moment nur teilweise landwirtschaftlich genutzt und liegt sonst brach. Insbesondere im Westen des Änderungsbereiches gibt es Baum- und Gehölzstrukturen, die den jetzigen Ortsrand erfassen.

Genauere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die verkehrliche Erschließung der Allgemeinfläche und der Mischbaufläche wird durch den südlich angrenzenden Kirchberg sichergestellt.

Änderungsbereich 17:

Der Änderungsbereich 17 befindet sich im Ortsteil Seußlitz, zwischen der Straße „An der Weinstraße“ und dem Elbradweg. Die Änderungsfläche umfasst das Flurstück 194/12 mit einer Größe von ca. 0,30 ha.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nünchritz ist die Fläche des Änderungsbereiches als „Parkplatz“ dargestellt und soll künftig als „Grünfläche“ ausgewiesen werden.

Das überplante Areal liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 99,0 m ü. NHN und ist fast eben. Die Fläche wird im Moment als Wiese genutzt und besitzt einige Baum- und Gehölzstrukturen.

Im Norden des Änderungsbereiches grenzen die Wohnbauflächen des Ortskerns von Seußlitz an, im Osten und Südosten befindet sich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft. Südlich und westlich grenzen weitere Grünflächen an.

Das Flurstück befindet sich im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Elbe nach § 72 Abs. 2 SächsWG.

3. Anlass und Ziele der Änderungsplanung

Grundsätzlich beabsichtigen die Gemeinden Nünchritz und Glaubitz mit der 1. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans eine zusammenfassende Anpassung der Ortsentwicklung an neue Bedürfnisse oder veränderte Umstände.

3.1 Gemeinde Glaubitz

Die Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 2012 resultieren in der Gemeinde Glaubitz aus zwei unterschiedlichen Gründen.

Zum einen sind durch innerörtliche Entwicklungen Nutzungsänderungen gegenüber den Festsetzungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes aufgetreten, mit der Änderung erfolgt eine redaktionelle Anpassung an die tatsächliche Nutzung. Dies ist für den Änderungsbereich Nr. 2 der Fall.

Gleichzeitig bestehen städtebauliche Mängel, insbesondere hinsichtlich der Versorgung der Gemeinde mit Wohnbauland. Die im gültigen FNP 2011 (Genehmigung 2012) ausgewiesenen Wohnbauflächen für die Gemeinde Glaubitz beschränkten sich auf kleinere Flächen zur Innenentwicklung „Am Raubschlösschen“ sowie zwischen der „Straße der Jugend“ und „Am Raubschlösschen“ und eine Flächenentwicklung südöstlich der „Straße der Zukunft“.

Die Wohnbaufläche „Am Raubschlösschen“ in Glaubitz ist mittlerweile vollständig belegt, gleiches gilt für die Innenbereichsfläche zwischen „Straße der Jugend“ / „Am Raubschlösschen“ und „Bahnhofstraße“. Die Flächenentwicklung an der „Straße der Zukunft“, der Bebauungsplan Glaubitz „W I, Teil A und B“ ist zu 95 % belegt.

Neuere Anfragen der einheimischen Bevölkerung und von Bauwilligen, die aufgrund der guten Arbeitsplatzsituation (Wacker Chemie) nach Glaubitz zuziehen wollen, können nicht befriedigt werden.

3.1.1 Ermittlung des Wohnraumbedarfs

Der Gemeinde Glaubitz wurde im rechtsgültigen Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge aus dem Jahre 2009 die besondere Gemeindefunktion Gewerbe zugewiesen. Auch die 2. Gesamtfortschreibung des RP (mittlerweile beschlossen) übernimmt diese Funktion weiterhin. Ziel 2.2.1.6 des

Landesentwicklungsplanes 2013 legt fest, dass eine Siedlungsentwicklung, die über den örtlichen Bedarf der Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse hinausgeht, in Orten mit besonderer Gemeindefunktion grundsätzlich zulässig ist.

Zur Ermittlung des Wohnraumbedarfes wird zunächst die Einwohnerentwicklung betrachtet. Die nachstehende Tabelle gibt einen zusammengefassten Überblick. Die dargestellten Einwohnerzahlen ergeben sich aus dem Wanderungssaldo (Wanderungsgewinn bzw. -verlust) und der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Geborenen-Gestorbenen-Saldo). Ebenso wird die absolute Zu- bzw. Abnahme der Bevölkerung wiedergegeben.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung Glaubitz von 2000 bis 2018*

Jahreszahl	Einwohner gesamt	Zeitspanne	Zu- bzw. Ab- nahme
2000	2.035		
2005	2.097	2000 – 2005 (5 Jahre)	+ 3,0 %
2010	2.016	2005 – 2010 (5 Jahre)	- 3,9 %
2011	2.083	2010 – 2011 (1 Jahr)	+ 3,3 %
2012	2.107	2011 – 2012 (1 Jahr)	+ 1,2 %
2013	2.078	2012 – 2013 (1 Jahr)	- 3,9 %
2014	2.086	2013 – 2014 (1 Jahr)	+ 0,4 %
2017	2.109	2014 – 2017 (3 Jahre)	+ 1,1 %
2018	2.199	2017 – 2018 (1 Jahr)	+ 4,3 %

*Die Angaben beziehen sich jeweils auf den Stand am 31.12. des jeweiligen Jahres.

Mit der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (6. RBV) gibt der Freistaat Sachsen Kommunen und Planern ein Mittel in die Hand, um die Bevölkerungsentwicklung für die Jahre 2025 und 2030 abschätzen zu

können. Dabei wird das Jahr 2014 als Basisjahr der Vorausberechnung verwendet. Da die Gemeinde Glaubitz weniger als 5.000 Einwohner besitzt, werden durch die 6. RBV keine separaten Vorausberechnungen erhoben. Als Prognosewert wird daher die nächstgrößere Einheit, der Landkreis Meißen herangezogen. Gemäß den Schätzungen der 6. RBV ist für den Landkreis Meißen bis 2030 ein weiterer Bevölkerungsrückgang von rund 2,6 % bis 7,2 % im Vergleich zum Einwohnerstand aus dem Jahr 2014 zu erwarten (2025: + 3,3 % bis - 4,6 %).

Dies scheint im Falle der Gemeinde Glaubitz nicht völlig zutreffend. Trotz der Dominanz der natürlichen Bevölkerungsbewegung (Überschuss von Gestorbenen gegenüber Geborenen), die im Freistaat Sachsen ebenso wie im Landkreis Meißen festgestellt werden kann, hat Glaubitz eine seit annähernd 20 Jahren mindestens stabile, in den letzten Jahren durchaus positive Bevölkerungsentwicklung. Dies spricht für die Attraktivität der Gemeinde als Wohnort und einen Zuzug von Bevölkerung.

Ende des letzten Jahres lag die Einwohneranzahl von Glaubitz bereits über derjenigen, die die Berechnungsvariante 1 der 6. RBV für das Jahr 2025 prognostiziert. Es wird daher für die weiteren Ermittlungen die Berechnungsvariante 1 angenommen, die die Entwicklung wahrscheinlich etwas schlechter darstellt, damit aber in jedem Fall den Mindestbedarf ausweist.

Tabelle 2: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Glaubitz bis 2030

Bevölkerungsentwicklung					
6. RBV	Einwohner (EW) Basis 2014	Veränd. gem. Prognose (*)	EW 2025	Veränd. gem. Prognose (*)	EW 2030
Variante 1	2.086	+ 3,3 %	2.154	- 2,6 %	2.032

*Die Prozentzahl bezieht sich jeweils auf den Basiswert 2014.

Zur Ermittlung des Wohnraumbedarfes wird weiterhin die Anzahl der Wohnungen im Gemeindegebiet herangezogen. Dazu liegen durch den Zensus von 2011 belastbare Werte vor, demnach gab es am 9. Mai 2011 im Gemeindegebiet 831 Wohnungen. Davon waren, ebenfalls lt. Zensus 39 leerstehend. Da leider keine aktuelleren Werte vorliegen werden für die weiteren Berechnungen die vorgenannten Werte angesetzt.

Tabelle 3: Anzahl der Wohnungen in Glaubitz (Stand 09. Mai 2011)

Jahreszahl	Einwohner	Anzahl Wohnungen
2011	2.083	831
	davon Leerstand (*)	39
	nutzbar	796

(*) Der vorhandene Leerstand im Bezug zur Anzahl der Wohnungen ergibt eine Leerstandsquote von 4,7 %. Diese liegt in Glaubitz weit unter dem sachsenweiten Durchschnitt (2011: 9,9 %). Der Leerstand ist größtenteils bedingt durch schlechtem Bauzustand, fehlende Sanierung und mangelnden Wohnkomfort. Er wird bei den weiteren Betrachtungen nicht berücksichtigt. Ein Leerstand in etwa dieser (äußerst geringen) Größenordnung sicher auch in den kommenden Jahren trotz Sanierung bestehenden Wohnraums existieren und nicht besetzt werden können.

Die Werte des Zensus ergeben für 2011 noch eine durchschnittliche Belegung von 2,6 Personen pro Haushalt in Glaubitz. Gemäß den Erfassungen des Statistischen Landesamtes des Freistaates Sachsen betrug die durchschnittliche Haushaltsgröße im Landkreis Meißen im Jahre 2014 2,0 Einwohner je Wohnung. Bereits 2017 ermittelte das Statistische Landesamt die durchschnittliche Haushaltsgröße nur noch mit 1,9 Einwohner pro Wohnung. Gemäß Modellrechnungen wird sie weiterhin sinken. Im Jahre 2025 kann sachsenweit mit einer Haushaltsgröße von 1,85 Personen pro Wohnung gerechnet werden. Für das Jahr 2030 wird in bundesweiten Ermittlungen von einer Haushaltsgröße von 1,7 Personen pro Haushalt bzw. Wohnung ausgegangen. Die Tendenz zu kleineren Haushalten wird sich auch in Sachsen und in der Gemeinde Glaubitz fortsetzen.

Basierend auf den vorgenannten Ermittlungen zur Bevölkerungsentwicklung und zur Haushaltsgröße kann nun eine Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfes für die Jahre 2025 und 2030 getätigt werden, hierbei wird aufgrund der bisherigen Bevölkerungsentwicklung ausschließlich die Prognosevariante 1 der 6. RBV betrachtet.

Tabelle 4: Ermittlung benötigte Wohnungen in Glaubitz für 2025

Prognose Bedarf an Wohnungen			
	Prognostizierte Bevölkerung 2025	Prognostizierte Haushaltsgröße 2025	Benötigte Wohnungen 2025
Variante 1	2.154 EW	1,85 EW / WE	1.164 Wohng.

Tabelle 5: Ermittlung benötigte Wohnungen in Glaubitz für 2030

Prognose Bedarf an Wohnungen			
	Prognostizierte Bevölkerung 2030	Prognostizierte Haushaltsgröße 2030	Benötigte Wohnungen 2030
Variante 1	2.032 EW	1,70 EW / WE	1.195 Wohng.

Durch den Abzug der im Gemeindegebiet bestehenden Wohnungen (siehe dazu auch Anmerkung zum Leerstand weiter oben) kann eine Aussage zu den fehlenden Wohnungen in den Jahren 2025 und 2030 getroffen werden.

Tabelle 6: Fehlende Wohnungen in Glaubitz gegenüber 2011

Anzahl Wohnungen 2011	Prognosezeitraum	Prognose benötigte Wohnungen	Bedarf
796	2025	1.164	368
796	2030	1.195	399

Zur Ermittlung des Wohnraumbedarfs ist allerdings ein zusätzlicher Abzug für die seit 2011 errichteten neuen Wohnungen zu tätigen. Im Flächennutzungsplan, der ebenfalls im Jahre 2011 / 2012 seine endgültige Form erhielt, waren Wohnbauflächen als Entwicklungspotentiale ausgewiesen, die mittlerweile aber fast völlig belegt sind (siehe oben).

Gemäß vorgenommener Zählung wurden an den Straßen „Am Raubschlösschen“ / „Straße der Jugend“ / „Bahnhofstraße“ sowie in den dort gelegenen Innenbereichen ca. 15 Bauparzellen neu bebaut. Im Gebiet des Bebauungsplanes „W I, Teil A und B“, beidseitig der Straße „Seebergblick“, wurden ca. 35 neue Wohnhäuser errichtet, im Rahmen von Nachverdichtungen in den Baugebieten westlich dieser Ausweisung an der „Bahnhofstraße“, der „Stephansposchinger Straße“ und der „Straße der Zukunft“ wurden noch einmal ca. 10 Parzellen bebaut.

Insgesamt ergibt sich eine Zahl von ca. 60 neuen Wohnhäusern, die seit 2011 errichtet wurden. Die Mehrzahl davon sind Eigenheime mit 1 WE, geht man jedoch bei ca. der Hälfte von einer maximalen Anzahl von 2 Wohnungen pro Gebäude aus, würde sich ein Abzugswert von 90 Wohnungen ergeben. Zählt man nochmals auf diesen Wert 30 % für Nachverdichtungen / Teilungen / Sanierungen (z.B. im Änderungsbereich 2 Alte Schule) etc. au-

Berhalb der Neubaugebiete hinzu ergibt sich für Glaubitz ein angenommener Wert von ca. 120 Wohnungen, die seit 2011 der Bevölkerung neu zur Verfügung gestellt wurden. Damit ergibt sich ein aktueller Wohnungsbestand von ca. 915 Wohnungen. In der folgenden Tabelle wird (nun bereinigt) der wahrscheinliche Bedarf an Wohnungen bis zum Jahre 2030 aufgrund der vorgenannten Berechnungen getätigt.

Tabelle 7: Fehlende Wohnungen in Glaubitz gegenüber 2019 (bereinigt)

Anzahl Wohnungen 2019	Prognosezeitraum	Prognose benötigte Wohnungen	Bedarf
915	2025	1.164	249
915	2030	1.195	280

Er ergibt sich ein deutlicher Bedarf an neuen Wohnungen bis zum Jahre 2030.

3.1.2 Ausweisung neuer Wohnbauflächen

Bei der ursprünglich geplanten Ausweisung von Wohnbauland entlang der Schulstraße (ehemaliger Änderungsbereich 1) gab es diverse Einwendungen seitens der Bürger für den Erhalt der innerörtlichen Grünflächen, so dass die Gemeinde Glaubitz von der Ausweisung Abstand nahm.

Damit steht für die Neuausweisung von Wohnbaufläche nur noch der Änderungsbereich Nr. 3 im Gebiet der Straße der Zukunft zur Verfügung. Hier wird eine begonnene städtebauliche Entwicklung fortgeführt. Eine Anordnung an der Hauptbahnlinie wird aus immissionsschutzfachlicher Sicht als unproblematisch bewertet, da es bereits näher zur Bahnlinie befindliche Wohnbebauung gibt.

Allerdings kann mit der alleinigen Ausweisung des Änderungsbereiches 3 der prognostizierte Bedarf für Glaubitz nicht gedeckt werden. In diesem Baugebiet können, wie auch an der Straße „Seebergblick“ ungefähr 40 Parzellen (mit vielleicht 60 Wohnungen) zur Verfügung gestellt werden, damit verbleiben bis 2030 immer noch über 200 benötigte Wohnungen. Hier können die Bauflächenausweisungen der Nachbargemeinde Nünchritz greifen.

3.2 Gemeinde Nünchritz

Ebenso wie in Glaubitz bestehen für die Gemeinde Nünchritz städtebauliche Mängel hinsichtlich der Versorgung der Gemeinde mit Wohnbauland. Die im gültigen FNP 2011 (Genehmigung 2012) ausgewiesenen Wohnbauflächen für die Gemeinde beschränkten sich auf Neuausweisungen von lediglich 0,65 ha, andere Flächen zur Nachverdichtung in einer Größenordnung von 3,01 ha waren zum damaligen Zeitraum schon durch Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 BauGB gesichert.

Heute sind alle Flächen bis auf 3 Parzellen, die zum Bebauungsplan „Neue Straße“ Merschwitz gehören, bebaut.

3.2.1 Ermittlung des Wohnraumbedarfs

Die Gemeinde Nünchritz übernimmt gemäß rechtsgültigen Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge aus dem Jahre 2009 die Funktion eines Grundzentrums. Auch die 2. Gesamtfortschreibung des RP (mittlerweile beschlossen) übernimmt diese Funktion weiterhin, zusätzlich wird der Gemeinde Nünchritz ebenfalls die besondere Gemeindefunktion Gewerbe übertragen. Ziel 2.2.1.6 des Landesentwicklungsplanes 2013 legt fest, dass eine Siedlungsentwicklung, die über den örtlichen Bedarf der Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse hinausgeht, in zentralen Orten und Orten mit besonderer Gemeindefunktion grundsätzlich zulässig ist.

Zur Ermittlung des Wohnraumbedarfes wird (wie weiter vorne bei Glaubitz) zunächst die Einwohnerentwicklung zwischen 2000 und 2018 betrachtet.

Tabelle 8: Einwohnerentwicklung Nünchritz von 2000 bis 2018*

Jahreszahl	Einwohner gesamt	Zeitspanne	Zu- bzw. Ab- nahme
2000	7.191		
2005	6.660	2000 – 2005 (5 Jahre)	- 8,2 %
2010	6.115	2005 – 2010 (5 Jahr)	- 7,2 %
2011	5.877	2010 – 2011 (1 Jahr)	- 3,9 %
2012	5.779	2011 – 2012 (1 Jahr)	- 1,7 %

Jahreszahl	Einwohner gesamt	Zeitspanne	Zu- bzw. Ab- nahme
2013	5.698	2012 – 2013 (1 Jahr)	- 1,4 %
2014	5.645	2013 – 2014 (1 Jahr)	- 0,9 %
2017	5.541	2014 – 2017 (3 Jahre)	- 1,8 %
2018	5.499	2017 – 2018 (1 Jahr)	- 0,8 %

*Die Angaben beziehen sich jeweils auf den Stand am 31.12. des jeweiligen Jahres.

Im Resümee hat die Gemeinde deutliche Einbußen in der Einwohneranzahl hinnehmen müssen, die Entwicklung scheint jedoch in den letzten Jahren gebremst weiterzulaufen.

Innerhalb der 6. Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (6. RBV) wurden für die Gemeinde Nünchritz aufgrund ihrer Einwohnerzahl von über 5.000 Personen separate Vorausberechnungen erhoben.

Nach den Bevölkerungsprognosen der 6. RBV für die Gemeinde Nünchritz wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2030 im Vergleich zum Einwohnerstand 2014 um 12,5 % bis 16,9 %, je nach Berechnungsvariante, zurückgehen Für 2025 wird ein Rückgang von 7,2 % bis 12,0 % ausgewiesen. Es ist auffällig, dass gegenüber den Prognosen für den Landkreis Meißen in keiner Berechnungsvariante die Prognose einer (wenn auch kurzfristigen) Bevölkerungszunahme erfolgt. Die sich ergebenden Einwohnerzahlen sind in der nachfolgenden Tabelle ermittelt.

Tabelle 9: Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung Nünchritz bis 2030

Bevölkerungsentwicklung					
6. RBV	Einwohner (EW) Basis 2014	Veränd. gem. Prog- nose (*)	EW 2025	Veränd. gem. Prog- nose (*)	EW 2030
Variante 1	5.645	- 7,2 %	5.238	- 12,5 %	4.939
Variante 2	5.645	- 12,0 %	4.967	- 16,9 %	4.691

*Die Prozentzahl bezieht sich jeweils auf den Basiswert 2014.

In den Jahren 2014 bis 2018 liegt die reale Bevölkerungsentwicklung genau zwischen den beiden Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung. Variante 1 wies eine Einwohnerzahl von rund 5.600 Personen, die Variante 2 eine Anzahl von rund 5.400 Personen aus. Der reale Wert bewegt sich mit gerundet 5.500 Personen zum 31.12.2018 genau in der Mitte. Im weiteren Verlauf werden daher beide Varianten weiter betrachtet und eine zusammengefasste Abschätzung getroffen.

Auch für Nünchritz liegen leider hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen nur belastbare Werte aus dem Zensus 2011 vor, demnach gab es am 9. Mai 2011 im Gemeindegebiet 3.133 Wohnungen. Davon waren, ebenfalls lt. Zensus 202 leerstehend. Die vorliegenden Werte werden für die weiteren Berechnungen insofern angesetzt.

Tabelle 10: Anzahl der Wohnungen in Nünchritz (Stand 09. Mai 2011)

Jahreszahl	Einwohner	Anzahl Wohnungen
2011	5.877	3.133
	davon Leerstand (*)	202
	nutzbar	2.931

(*) Der vorhandene Leerstand im Bezug zur Anzahl der Wohnungen ergibt eine Leerstandsquote von 6,4 %. Damit liegt auch die Gemeinde Nünchritz weit unter dem sachsenweiten Durchschnitt (2011: 9,9 %). Der Leerstand ist größtenteils bedingt durch schlechtem Bauzustand, fehlende Sanierung und mangelnden Wohnkomfort. Er wird bei den weiteren Betrachtungen nicht berücksichtigt. Ein Leerstand in etwa dieser (äußerst geringen) Größenordnung sicher auch in den kommenden Jahren trotz Sanierung bestehenden Wohnraums existieren und nicht besetzt werden können.

Auch in Nünchritz kann vom bundes- und landesweiten Trend zu kleineren Haushaltsgrößen wie in der Vorermittlung für die Gemeinde Glaubitz ausgegangen werden. Basierend auf den vorgenannten Ermittlungen zur Bevölkerungsentwicklung und der Annahme der Haushaltsgröße laut Trendzahlen kann nun eine Ermittlung des künftigen Wohnungsbedarfes für die Jahre 2025 und 2030 getätigt werden, hierbei werden wie oben erläutert beide Prognosevarianten der 6. RBV betrachtet.

Tabelle 11: Ermittlung benötigte Wohnungen in Nünchritz für 2025

Prognose Bedarf an Wohnungen			
6. RBV	Prognostizierte Bevölkerung 2025	Prognostizierte Haushaltsgröße 2025	Benötigte Wohnungen 2025
Variante 1	5.238 EW	1,85 EW / WE	2.831 Wohng.
Variante 2	4.967 EW	1,85 EW / WE	2.685 Wohng.

Tabelle 12: Ermittlung benötigte Wohnungen in Nünchritz für 2030

Prognose Bedarf an Wohnungen			
6. RBV	Prognostizierte Bevölkerung 2030	Prognostizierte Haushaltsgröße 2030	Benötigte Wohnungen 2030
Variante 1	4.939 EW	1,70 EW / WE	2.905 Wohng.
Variante 2	4.691 EW	1,70 EW / WE	2.759 Wohng.

Für die weiteren Berechnungen wird ein Mittelwert aus beiden Varianten hinsichtlich der benötigten Wohnungen gebildet.

Tabelle 13: Fehlende Wohnungen in Nünchritz gegenüber 2011

Anzahl Wohnungen 2011	Prognosezeitraum	Prognose benötigte Wohnungen	Bedarf
2.931	2025	2.758	- 173
2.931	2030	2.832	- 100

In Nünchritz wurden durch den rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 2011 nur mehrere kleinere Wohnbauflächen in den Ortsteilen ausgewiesen.

Bebaut wurden zwischenzeitlich die Gebiete „Neue Straße“ und „Am Sportplatz“ in Merschwitz, hier wurden ca. 30 neue Wohnhäuser errichtet. An der Alten Schule Nünchritz (Änderungsbereich 9) wurden 4 Parzellen erschlossen und bebaut. Im Bereich des Bebauungsplans „Alleestraße“ im Ortsteil Neuseußlitz (Änderungsbereich 14) sind gegenüber 2011 5 Parzellen bebaut, alles in allem also ca. 40 neue Wohnbauten. Bei gleicher Annahme wie bei Glaubitz würde sich eine Gesamtzahl von ca. 60 neuen Wohnungen

ergeben. Ein weiterer Ansatz für Sanierungen und Nachverdichtungen erscheint nicht sinnvoll, da die Gemeinde Nünchritz im Zentralort durch bestehende Blockbebauung bereits einen kleingeteilten Wohnungsbestand besitzt und in den Ortsteilen außen den o.g. genannten Flächen keine weiteren nennenswerten Bebauungen stattfanden. Eine gewisse erfolgte Nachverdichtung ist bei der Annahme, dass in der Hälfte der neuen Wohnhäuser 2 Wohnungen ausgewiesen wurden, enthalten.

Tabelle 14: Fehlende Wohnungen in Nünchritz gegenüber 2019 (bereinigt)

Anzahl Wohnungen 2019	Prognosezeitraum	Prognose benötigte Wohnungen	Bedarf
2.991	2025	2.758	- 233
2.991	2030	2.832	- 159

Entsprechend diesen Berechnungen ergibt sich, dass für die Gemeinde Nünchritz allein eigentlich kein Bedarf an zusätzlichen Wohnungen besteht. Die derzeit benötigten Wohnungen können aus dem Bestand abgedeckt werden.

Betrachtet man allerdings die Verwaltungsgemeinschaft Nünchritz – Glaubitz zusammen, ergibt sich ein anderes Bild. Bis 2030 fehlen in Glaubitz ca. 280 Wohnungen, von denen ca. 200 nicht aus den eigenen Flächenausweisungen geschaffen werden können.

Mit den in Nünchritz im Rahmen der 1. Änderung des FNP beabsichtigten Wohnflächenausweisungen (Änderungsbereiche 4, 5 und 11) können, ausgehend von benachbarten Grundstücksgrößen, ca. 55 Bauparzellen realisiert werden, im Gebiet des Änderungsbereiches 14 „BP Alleestraße“ noch ca. 5 bis 7 Parzellen. Mit vorgenanntem Ansatz könnten also aus diesen Ausweisungen ca. 90 Wohnungen realisiert werden. Damit wäre also ca. die Hälfte des Bedarfes von Glaubitz aufgefangen.

Der restliche Bedarf von ca. 110 - 130 Wohnungen könnte aus dem Überhang an bereits bestehenden Wohnungen in Nünchritz gedeckt werden. Allerdings steht zu vermuten, dass diese Zahl nicht 1 zu 1 gegengerechnet werden kann, da sich in Nünchritz möglicherweise ein erhöhter Leerstand in den letzten Jahren entwickelt hat (Stichwort Blockbebauung), der den vorgenannten Ansatz von 2011 übersteigt und nicht von z.B. Zuzügen genutzt werden wird (zu unflexibler Wohnungsschnitt, mangelnder Wohnkomfort, keine Barrierefreiheit etc.).

Es ist zu hinterfragen, ob nicht die rückläufige Bevölkerungsentwicklung in Nünchritz zum Teil auch mit dem Mangel an geeigneten Bauflächen im Hauptort für Zuzugswillige verbunden ist und möglicherweise die Nachbargemeinde davon profitiert hat. Insgesamt muss sich die Verwaltungsgemeinschaft bemühen, die Bevölkerung am Ort zu halten und den Zuzügen aufgrund der guten Arbeitssituation geeignete Ansiedlungsbedingungen zu geben.

3.2.2 Ausweisung neuer Wohnbauflächen

Im Gegensatz zur Nachbargemeinde besitzt die Gemeinde Nünchritz durch ihre geographische Lage nur wenige Möglichkeiten zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Hauptort Nünchritz. Der Ort wird nordöstlich von der Bahnlinie und südwestlich durch die Staatsstraße S 88 mit anschließendem Überschwemmungsgebiet der Elbe eingeschnürt. Mit der Ausweisung der beiden Wohnbauflächen der Änderungsbereiche 4 und 5 sichert die Gemeinde Planungsrecht für die wenigen noch verbleibenden innerörtlichen Flächen und entspricht damit auch dem Grundsatz der innerörtlichen Entwicklung. Es werden landwirtschaftliche Flächen herangezogen, die aufgrund ihrer Lage und Größe nicht mehr rentabel bewirtschaftet werden können. Die Wohnbauflächen werden dabei entweder in einem verträglichen Abstand zur Bahnlinie bzw. als straßenbegleitende, nur eine Parzelle tiefe Bebauung vorgesehen.

Zusätzlich ist eine Ausweisung weiterer kleinerer Wohnbauflächen in den Ortsteilen vorgesehen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Ergänzung von Bestandsbebauungen unter Nutzung der vorhandenen Erschließung.

Hierunter fällt der Änderungsbereich 11, der eine straßenbegleitende Bebauung im Ortsteil Merschwitz vorsieht. Diese Bauflächen stellen einen städtebaulichen Lückenschluss zwischen bereits vorhandener straßenbegleitender Bebauung im Norden und Süden der Änderungsbereiche dar.

Der Änderungsbereich 14 im Ortsteil Neuseußlitz befindet sich im Umgriff des gültigen Bebauungsplans „Alleestraße“ (genehmigt am 15.06.1995). Dieser Bebauungsplan sieht Wohnbauflächen auf einem Areal von 2,06 ha vor. Im Flächennutzungsplan von 2011 (Genehmigung 2012) wurde eine deutliche Reduzierung dieses Potentials vorgenommen. Mit der jetzigen Änderung erfolgt keine Schaffung von zusätzlichem Baurecht, sondern immer noch eine Reduzierung gegenüber dem bereits zulässigen Maß.

Für dieses Areal wurde ein Verfahren zur 1. Änderung des B-Planes „Alleestraße“ durchgeführt, welches im September 2018 abgeschlossen wurde. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes trat mit ortsüblicher Bekanntmachung am 07.11.2018 in Kraft.

Eine weitere kleine Wohnbaufläche wird im Änderungsbereich 15 im Ortsteil Seußlitz ausgewiesen. Diese stellt aus städtebaulicher Sicht eine Fortführung der Bestandsbebauung entlang des Kirchbergs dar, ist aber aufgrund von Eingriffen in ein bestehendes Biotop aus Sicht des Naturschutzes problematisch. Im Vorfeld wurde jedoch eine adäquate Ausgleichsfläche im direkten Umfeld der Maßnahme gefunden (Flur-Nr. 404 der Gemarkung Seußlitz) und direkt zugeordnet. Diese jetzt landwirtschaftlich genutzte Fläche wird zur „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft aufgewertet. Den naturschutzfachlichen Belangen wird damit ausreichend Rechnung getragen.

Im Änderungsbereich 6 erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes an eine bereits rechtskräftige Satzung nach § 34 BauGB. Hier wird eine kleine Wohnbaufläche in Anpassung an die bestehende Wohnbebauung vorgesehen, eine Bebauung ist noch nicht erfolgt.

Im Änderungsbereich 9 erfolgt mit der Umwidmung zur Wohnbaufläche lediglich die redaktionelle Anpassung an die tatsächliche Nutzung. Die ehemalige „Fläche für Gemeinbedarf“ ist entlang der Schulstraße in Parzellen für Wohnnutzung geteilt und größtenteils auch bereits bebaut worden.

3.2.3 Sonstige Änderungsbereiche

Im Änderungsbereich 8 wird demgegenüber die vorhandene Wohnbaunutzung zurückgenommen. Die örtlichen Standortbedingungen, vor allem die Lage zum angrenzenden Überschwemmungsgebiet lassen die Möglichkeit einer zukünftigen Wohnbebauung als kaum realisierbar erscheinen. Das Gebiet wird wie die umgebenden Flächen als „Grünfläche“ ausgewiesen, die bereits vorhandene Wohnnutzung in einem Teilbereich wird als Bestand im Außenbereich bewertet.

Mischbauflächen werden nur in sehr geringem Umfang neu ausgewiesen.

Im Änderungsbereich 7 erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die bereits o.g. rechtskräftige Satzung nach § 34 BauGB. In diesem kleinteiligen Änderungsbereich am Ortsrand von Roda wird ein Mischgebiet ausgewiesen.

Im Änderungsbereich 10 erfolgt eine Anpassung an eine Bauleitplanung auf einem Flurstück, das sich in direkter Randlage an den bestehenden Ortskern Leckwitz mit ausgewiesenen Mischbauflächen anfügt. Für diesen Änderungsbereich läuft ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Im Änderungsbereich 16 will die Gemeinde Nünchritz ein gemeindliches Vorhaben (Errichtung / Betrieb eines Bauhofes) planungsrechtlich absichern und

folgend realisieren. Im Übergangsbereich zwischen der dafür vorgesehenen „Fläche für den Gemeinbedarf“ wird als Lückenschluss zur bestehenden Bebauung ebenfalls eine kleine Mischbaufläche ausgewiesen.

Die Gemeinde Nünchritz weist zudem eine neue Sonderbaufläche für Photovoltaik im Änderungsbereich 12 aus. Im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Nünchritz-Glaubitz befindet sich derzeit nur eine Anlage auf der Deponie Glaubitz. Für die geplante Sonderbaufläche in der Gemarkung Leckwitz wird derzeit ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die Rücknahme der ausgewiesenen Parkplatzfläche im Änderungsbereich 17 entspricht zum einen der tatsächlichen Nutzung als Grünland, zum anderen werden damit auch die vorhandenen Vegetationsstrukturen bewahrt und angrenzende Biotopflächen räumlich gefasst.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Raumordnung, Regional- und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan 2013, als Fortschreibung des LEP 2003, trat am 31. August 2013 in Kraft. Diesbezüglich sind die Regionalen Planungsverbände verpflichtet, die derzeit gültigen Regionalpläne an die Vorschriften des Landesentwicklungsplans anzupassen. Der Regionalplan Oberes Elbtal / Osterzgebirge befindet sich momentan im Verfahren seiner zweiten Fortschreibung. Der Planentwurf Stand 10 /2018 wurde durch die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes im Juni 2019 als Satzung beschlossen und ist derzeit zur Genehmigung eingereicht.

Im Planentwurf wird die Gemeinde Nünchritz als Grundzentrum (Z 1.1.1) festgesetzt und mit den besonderen Gemeindefunktionen „Gewerbe“ (Z 1.2.1) und „Tourismus (Z 1.2.3) belegt.“ Für die Gemeinde Glaubitz wird die besondere Gemeindefunktion „Gewerbe“ (Z 1.2.1) genannt.

Nünchritz erreicht zusammen mit Glaubitz und Diera-Zehren, die beide als dem Nahbereich von Nünchritz zugeordnete Gemeinden gewertet werden, eine für ein Grundzentrum im ländlichen Raum notwendige Einwohnerzahl von insgesamt 8.500 Personen.

Laut Regionalplan ist der Erhalt der Tragfähigkeit der zentralörtlichen Einrichtungen der Grundzentren eine grundlegende Voraussetzung zur Sicherung ih-

rer Funktionsfähigkeit. Als Kriterium für die Tragfähigkeit zentralörtlicher Einrichtungen werden im Landesentwicklungsprogramm (LEP) mind. 7.000 Einwohner im ländlichen Raum als erforderlich angesehen.

Die mit der Gemeindefunktionen „Gewerbe“ belegten sog. Industriegemeinden (u.a. auch Nünchritz und Glaubitz) bilden laut Regionalplan gemeinsam mit den Mittelzentren Riesa und Großenhain das wirtschaftliche Rückgrat im nördlichen Landkreis Meißen. In den Betrieben dieser Gemeinden finden zahlreiche Arbeitskräfte aus den benachbarten Gemeinden Beschäftigung. Sie nehmen die industrielle Funktion im überörtlichen Maßstab für andere Gemeinden wahr, was auch zukünftig gesichert werden soll.

Die Gemeinden Nünchritz und Glaubitz befinden sich laut Strukturplan im verdichteten Bereich im ländlichen Raum zwischen den Mittelzentren Riesa, Meißen und Großenhain. Gemäß Regionalplan ist insbesondere im ländlichen Raum der Erhalt der Grundzentren mit ihren vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen als Ankerpunkte für die langfristige wirtschaftliche, soziale und versorgungsräumliche Entwicklung des ländlichen Raumes von vorrangiger Bedeutung.

Damit kommt der Ausweisung neuer Wohnbauflächen (wie jetzt in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes getätigt), die den Bedürfnissen der einheimischen Bevölkerung entsprechen und deren Nachfrage befriedigen, besondere Bedeutung zu. Mit diesen Flächenausweisungen kann u.a. der Wegzug jüngerer Bevölkerung in die Ballungszentren und damit die Überalterung der Gemeindebevölkerung aufgehalten wie auch generell die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe aufgrund vorhandener Arbeitskräfte ermöglicht werden. Zudem wird gleichfalls mit einer Stabilisierung der Einwohnerzahl die Funktionsfähigkeit der Gemeinde als Grundzentrum sichergestellt.

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsplan (LEP 2013) soll die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen (Z 2.2.1.3). Gleichfalls ist die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Diese neuen Bauflächen sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene, im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden (Z 2.2.1.4).

Innerhalb der 1. Änderung werden alle neue Wohn- und Mischbauflächen entweder im innerörtlichen Bereich (Änderungsbereiche Nr. 2, 4, 5, 6, 7, 9, 14) oder in unmittelbarem Zusammenhang und Anschluss an den vorhandenen Siedlungsraum (Änderungsbereiche Nr. 3, 10, 11, 15 und 16) ausgewiesen.

Auch die geplante Gemeinbedarfsfläche für den neuen Bauhof schließt sich am Ortsausgang an bestehende Bebauung an.

Laut LEP 2013 soll auch die Nutzung der erneuerbaren Energien flächensparend, effizient und umweltverträglich weiter ausgebaut werden (Z.5.1.1). Dem entspricht die geplante Ausweisung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage, insbesondere auch durch die Herannahme einer bereits durch Verkehr und Versiegelung vorbelasteten Fläche.

Die geplanten Entwicklungsflächen tragen den regionalplanerischen und landesplanerischen Zielsetzungen somit vollumfänglich Rechnung.

4.2 Grünordnung

Die Eingrünung der Änderungsbereiche 3, 4, 5 und 11 mit Neuausweisungen von Wohnbaufläche wird im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitpläne durch entsprechende Festsetzungen erfolgen. Eine Konkretisierung hierzu wird in Abstimmung mit den Fachbehörden auf der nachfolgenden Bebauungsplanebene durchgeführt. Gleiches gilt sinngemäß auch für die Allgemeinfläche im Änderungsbereich Nr. 16.

Auch für die Ausweisung der Wohnbaufläche im Änderungsbereich 15 werden die bereits im Vorfeld getroffenen Festsetzungen zur Neuanlage des vorhandenen Biotops auf einer Ersatzfläche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiter konkretisiert.

Für die Änderungsbereiche 6 und 7 wurden im Rahmen der bereits rechtskräftigen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Festsetzungen zur Grünordnung und zum naturschutzfachlichen Ausgleich getroffen.

Für den Änderungsbereich 10 befindet sich der Bebauungsplan „Hauptstraße Leckwitz“ im Verfahrensverlauf. Innerhalb dieses B-Planes sind Festsetzungen zur Grünordnung für den o.g. Änderungsbereich getroffen worden, auch der naturschutzfachliche Ausgleich für die Neuausweisung der Mischbaufläche wird dort behandelt.

Für den Änderungsbereich 14 wurde im ursprünglichen Bebauungsplan „Alleestraße“ die Grünordnung festgesetzt, auch die 2018 in Kraft getretene, nunmehr rechtsverbindliche 1. Änderung regelt weiterhin mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten die Ein- und Durchgrünung der Wohnbauflächen.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der jeweiligen Änderungsbereiche wurde bereits in der Beschreibung unter Pkt. 2 behandelt. Weitere eventuell nötige interne Erschließungsstraßen sind in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes teilweise bereits in den Grundzügen dargestellt und werden im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitpläne dann entsprechend konkretisiert.

4.3.2 Versorgungsanlagen

Generell kann die Erschließung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation etc. sowie die Abwasserentsorgung über die bereits anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen und deren Erweiterung gewährleistet werden.

Wasserversorgung

Alle Ortsteile der Verwaltungsgemeinschaft werden über das bestehende Fern- und Hauptleitungssystem der Wasserversorgung Riesa-Großenhain GmbH (WRG) stabil mit Trinkwasser versorgt. Diesbezüglich können auch die neu ausgewiesenen Bauflächen in der Mehrzahl der Änderungsbereiche problemlos an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden.

Lediglich im Änderungsbereich 7 müssen die Anschlussmöglichkeiten bei anstehender Bauausführung mit der WRG abgeklärt werden. Darauf wurde in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zum Ortsteil Roda detaillierter eingegangen.

Abwasserentsorgung

Für die Abwasserbeseitigung im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft ist der Abwasserzweckverband (AZV) „Elbe-Floßkanal“ zuständig. Die Gemeinden Nünchritz und Glaubitz sind Mitglieder des AZV.

Der Abwasserzweckverband bestätigte im Verlauf des Aufstellungsverfahrens die Entsorgungsmöglichkeit für die meisten Änderungsbereiche (3, 4, 5, 10, 11, 14, 15) über die zentrale Schmutzwasserentsorgung. Die Bereiche 1 und 13 entfallen aus der Planung. Die Bereiche 2, 8 und 9 sind bereits angeschlossen. Für die Bereiche 12 und 16 ist eine Schmutzwasserentsorgung nicht notwendig. Für den Änderungsbereich 7 im Ortsteil Roda kann, wie auch in der diesbezüglichen städtebaulichen Satzung ausgeführt, eine zentrale Abwasserentsorgung realisiert werden. Aufgrund der örtlichen Ge-

gebenheiten (insbesondere der Höhensituation) sieht das Abwasserentsorgungskonzept des AZV für den Änderungsbereich 6 weiterhin eine dezentrale Entsorgung vor.

Energieversorgung

Die Versorgung der Gemeinden Nünchritz und Glaubitz mit Elektroenergie ist durch den Anschluss an das Netz der ENSO Netz GmbH (zuständiger Regionalbereich Großenhain) gewährleistet.

Mittelspannungs- und Niederspannungsanlagen sowie auch Gasversorgungsanlagen befinden sich in den Änderungsbereichen und / oder in deren direktem Umfeld. Diese bestehenden Leitungstrassen und baulichen Anlagen für die Energieversorgung sind bei allen Planungen zu berücksichtigen und zu schützen. Vorhandene Leitungen dürfen nicht überbaut werden und müssen zugänglich bleiben. Bei Bautätigkeiten sind Mindestabstände und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Telekommunikation

Im Bereich der Änderungen 2 bis 17 sind bereits Telekommunikationslinien vorhanden. Diese verlaufen im Bereich der öffentlichen Verkehrswege bzw. erschließen schon bebaute Grundstücke. Für die zukünftige nötige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikation vorzusehen.

4.4 Störfallvorsorge

Im Gemeindegebiet, zwischen dem Hauptort Nünchritz und den Ortsteilen Zschaiten im Norden, Weißig im Osten und Leckwitz im Süden befindet sich die großflächige Gewerbeansiedlung der Wacker Chemie AG, Werk Nünchritz. Dieser Betrieb fällt als Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5 a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) unter das Störfallrecht.

Auf europäischer Ebene ist die Seveso-II-Richtlinie mit Wirkung zum 01.07.2015 durch die Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlamentes und des Rates vom 04. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG) ersetzt worden. Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten, dafür zu sorgen, dass in ihren Politiken zur Flächenausweisung und den diesbezüglichen Verfahren langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, dass zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und den in

der Richtlinie genannten Schutzobjekten andererseits ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt wird.

Auf bundesdeutscher Ebene erfolgt die Umsetzung dieser Richtlinie im Bundes-Immissionsschutzgesetz, welches in § 50 Satz 1 vorschreibt, dass bei raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen gegeneinander so anzuordnen sind, dass die Auswirkungen schwerer Unfälle im Sinne der Seveso-III-Richtlinie auf schutzbedürftige Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden.

Gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG sind folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten:

- ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete,
- öffentlich genutzte Gebäude oder Gebiete
- Freizeitgebiete
- wichtige Verkehrswege
- unter dem Gesichtspunkt des Naturschutz besonders wertvolle bzw. empfindliche Gebiete.

Unter Wohngebieten im Sinne der Seveso-III-Richtlinie versteht man Flächen, die zumindest überwiegend dem Wohnen dienen oder in einer Weise genutzt werden, die unter den Gesichtspunkten des Immissions-schutzes ähnlich dem Wohnen eines besonderen Schutzes bedürfen. Daher ist die Errichtung einzelner Wohngebäude oder die Schaffung von Wohnraum durch Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderungen nur dann erfasst, wenn sie ein einem Wohngebiet vergleichbare Nutzungsintensität aufweisen. Um die betroffenen Vorhaben rechtssicher und vollzugstauglich zu bestimmen, werden zur Orientierung Schwellenwerte genutzt. Bei den durch die Seveso-III-Richtlinie festgesetzten Nutzungen handelt es sich typischerweise um Vorhaben mit größerer Nutzungsintensität. Ab einer Zahl von 100 Personen oder mehr als 20 Wohneinheiten (derzeit gängige Schwellenwerte), die sich bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens zusätzlich im angemessenen Abstand eines Betriebes befinden, geht man von einer schutzbedürftigen Nutzung aus.

Öffentlich genutzte Gebäude sind bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind und der gleichzeitigen Nutzung durch mehr als 100 Personen dienen. Entsprechend dem Ziel der Seveso-III-Richtlinie, die Öffentlichkeit vor Gefahren zu schützen, wird nicht auf die insgesamt in einem Gebäude an-

wesenden Personen, sondern lediglich auf die Zahl der Besucher abgestellt. Die Personen, die sich nicht als Besucher, sondern z. B. als Angestellte in dem Gebäude aufhalten, sind herauszurechnen.

Verkehrswege mit geringeren Verkehrsdichten sind nicht als wichtige Verkehrswege zu bewerten. Als Schwellenwerte sind in Anlehnung an die Auslegungsfragen und Antworten zur Seveso-II-Richtlinie der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) beim Bundesumweltministerium gebräuchlich:

- Straßen mit weniger als 10.000 PKW in 24 h
- Schienenwege mit weniger als 50 Personenzügen in 24 h

Der sog. Trennungsgrundsatz stellt für die Bauleitplanung eine Abwägungsdirektive dar. Er findet unabhängig davon Anwendung, welche Nutzung zuerst vorhanden war.

Der als „angemessen“ anzusehender Sicherheitsabstand wird durch den § 3 Abs. 5 c BImSchG dahingehend definiert, dass er zur Begrenzung der Auswirkungen durch schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nummer 13 der Seveso-III-Richtlinie auf das Schutzobjekt beiträgt. Er ist jedoch nicht fest definiert, sondern anhand störfallspezifischer Faktoren und den Umständen des Einzelfalls zu ermitteln.

Bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan wurden bei den damals ausgewiesenen gewerblichen Erweiterungsflächen im Wacker-Areal Abstände zu bestehenden und geplanten Aufenthaltsorten, an denen sich Menschen nicht nur kurzzeitig aufhalten, berücksichtigt und Schutzstreifen z.B. als Grünstreifen vorgesehen. Ebenso wurden die am dichtesten an bestehende Bebauung heranreichende Gewerbeflächen im Norden und Süden des Wacker-Areals als Gewerbegebiete (G_{red}) mit der Bindung an geringere Emissionen ausgewiesen.

In der Gemeinde Nünchritz bestehen, historisch bedingt, bereits schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft des Wacker-Areals. In dieser vorhandenen Gemengelage gilt der Trennungsgrundsatz nur eingeschränkt. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass in Gebieten mit einer Bestandsbebauung, insbesondere, wenn sich auf vergleichsweise engen Raum störfallrelevante und schutzbedürftige Nutzungen im Bestand befinden, eine (ausreichende) räumliche Trennung durch Schutzabstände faktisch unmöglich ist.

Vorhandene bauliche Anlagen bleiben im Rahmen des Bestandschutzes von einer Neuplanung unberührt. Dies trifft jedoch nicht für eventuelle bauliche Änderungen und Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen zu.

Hier muss im Rahmen der Bauleitplanung bei den vorhandenen Bebauungszusammenhängen eine genaue Betrachtung der Zulässigkeit im Einzelfall stattfinden, dafür ist die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) ein geeignetes Instrument. Als Grundsatz gilt hier, dass die vorhandene Gemengelage nicht zu verfestigen, sondern nach Möglichkeit zu entschärfen.

Alle eventuellen Neuansiedlungen von Nutzungen müssen hinsichtlich der aktuellen Gesetzeslage und vor allem dem Abstandsgebot und den sich daraus ergebenden Sicherheitsabständen baurechtlich geprüft werden. Ein Vorhaben, welches den angemessenen Sicherheitsabstand unterschreitet, ist nur ausnahmsweise zulässig.

Zwischenzeitlich wurden durch die Wacker Chemie AG in Erfüllung der Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie die erforderlichen Abstände für die einzelnen Betriebsvorgänge und Herstellungsprozesse ermittelt. Da sich diese jedoch in Abhängigkeit von der aktuellen Produktion und den jeweiligen technischen Randbedingungen ändern können, erfolgt keine bildliche Darstellung in der Planzeichnung.

Der Änderungsbereich Nr. 10 befindet sich in Nachbarschaft zu den ausgewiesenen Gewerbeflächen der Wacker Chemie AG. Mit der Ausweisung einer gemischten Baufläche in diesem Änderungsbereich wird der Trennungsgrundsatz nicht unterlaufen, da es sich bei der vorgesehenen Nutzung um keine schutzwürdige Nutzung (s.o.) handelt.

Alle übrigen Änderungsbereiche werden durch die Thematik Störfallvorsorge aufgrund ihrer räumlichen Lage nicht betroffen.

4.5 Baubeschränkungsbereiche

Alle Änderungsbereiche werden durch Siedlungsbeschränkungsbereiche der Flugplätze Riesa – Göhlis bzw. Großenhain überlagert. Diese Bereiche sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Nünchritz – Glaubitz eingetragen. Durch die im Rahmen der 1. Änderung getätigten Flächenausweisungen bzw. Nutzungsänderungen sind jedoch keine Auswirkungen auf die Beschränkungsbereiche zu erwarten wie auch umgekehrt keine auf die geplanten Ausweisungen durch die Beschränkungen.

5. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen vervollständigt.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der wasser- und artenschutzrechtlichen Beurteilung der Änderungsgebiete Gebrauch gemacht.

5.1 Einleitung

5.1.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Siehe hierzu Pkt. 3 „Anlass und Ziele der Änderungsplanung“.

5.1.2 Umweltziele für das Änderungsgebiet und deren Berücksichtigung

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Denkmalschutzgesetz, Wasserrecht etc.) sind für die Änderungsgebiete im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

Die Landschaftsschutzgebiete „Grödel-Elsterwerdaer Floßkanal“, „Riesaer Elbtal und Seußlitzer Elbhügelland“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Glaubitzer Wald“ befinden sich zwar in relativer Nähe zu einigen Änderungsgebieten, keiner dieser Bereiche liegt jedoch direkt im Umgriff der Schutzgebiete. Gleiches gilt für das FFH-Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“, welches dem Verlauf der Elbe folgt. Die vorgenannten Landschaftsschutzgebiete und auch das FFH-Gebiet werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Planung nicht betroffen.

In der beschlossenen 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes „Oberes Elbtal / Osterzgebirge“ wird der Änderungsbereich 11 durch ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz tangiert und der Änderungsbereich 12 durch ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz komplett überlagert. Es ist dabei davon auszugehen, dass diese Vorbehaltsgebiete aufgrund ihrer mangelnden naturräumlichen Ausstattung zu dem etwa hälftigen Anteil der Vorbehaltsgebiete gehören, in denen Handlungsbedarf hinsichtlich Herstellung und Entwicklung besteht. Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung, denen in einer Abwägung zu anderen vorgesehenen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen ist und deren Entwicklungsziele in die Umweltprüfung einzubeziehen sind.

5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Pkt. 2 „Beschreibung und Lage der Änderungsgebiete“.

5.2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird. Die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen wird dabei gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene überlassen.

Die Umweltauswirkungen werden nur für diejenigen Änderungsbereiche untersucht, für die eine wirkliche Neuausweisung von Flächen erfolgt. Für Änderungsbereiche, deren Nutzung lediglich redaktionell an den Bestand

angepasst wird (Änderungsbereiche 2 und 9) bzw. für Änderungsbereiche, die auf Grundlage einer rechtskräftigen Satzung oder eines rechtskräftigen Bebauungsplans angepasst werden (Änderungsbereiche 6, 7 und 14) erfolgt keine Betrachtung.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Änderungsbereich 3, 4, 5, 10, 11 und 15

Bei den Änderungsbereichen werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Grünflächen überplant und dem Wohnungsbau bzw. einer andersgearteten baulichen Nutzung (Bereich 10 Mischbaufläche) zugeführt. Für das Schutzgut Mensch bestehen keine Vorbelastungen, die über das im ländlichen Raum übliche Maß (landwirtschaftliche Nutzung) hinausgehen.

Eine Eignung der Änderungsbereiche für eine Wohn- bzw. gemischte Nutzung liegt vor, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft der Änderungsbereiche bereits Nutzungen mit vergleichbarem Schutzanspruch existieren. Für die Änderungsgebiete sind demzufolge gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem im ländlichen Raum üblichen Maß gewährleistet. Nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Änderungsbereich 12

Durch den Betrieb einer Photovoltaikanlage ist grundsätzlich mit keinen erheblichen Lärmemissionen zu rechnen. Auch elektrische Wechselfelder, die als Ursache für Elektromog angesehen werden, treten bei Photovoltaikanlagen nur ab dem Wechselrichter Richtung Stromnetz auf. Da es sich zudem um vergleichsweise geringe Flussdichten und Feldstärken handelt und sich schutzwürdigen Nutzungen (Wohngebiete etc.) nicht im direkten Umfeld des Änderungsbereiches befinden, kann ein gesundheitlicher Einfluss und damit Auswirkungen auf das Schutzgut ausgeschlossen werden.

Änderungsbereich 16

Der Betrieb des gemeindlichen Bauhofes hat eine Erhöhung der Lärmemissionen aus dem betroffenen Änderungsbereich zur Folge. Auf das Schutzgut Mensch werden sich die Auswirkungen dennoch geringhalten, da sich der Bauhof in ausreichender Entfernung zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnnutzung in der Ortslage Seußlitz befindet.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind nach dem derzeitigen Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**Änderungsbereiche 3, 4, 11, 12 (bisherige agrarische Nutzung)**

Die Änderungsbereiche befinden sich nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete).

Der Änderungsbereich 11 grenzt, durch die Winzerbergstraße getrennt, an das Landschaftsschutzgebiet „Riesaer Elbtal und Seußlitzer Elbhügelland“ an, in seinem näheren Umfeld (ca. 200 Meter Entfernung) befindet sich auch das FFH-Gebiet Nr. 4545-301 (Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg). In der 2. beschlossenen Gesamtfortschreibung des Regionalplanes „Oberes Elbtal / Osterzgebirge“ wird der Änderungsbereich durch ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz tangiert.

Die überplanten intensiv genutzten landwirtschaftlichen Acker- bzw. Grünlandflächen der o.g. Änderungsbereiche fungieren für Insekten, Vögel und Kleinsäuger nur eingeschränkt als Nahrungs- und Teilhabitat. Das **Artenspektrum** beschränkt sich dabei nach Einschätzung der bislang vorgefundenen und umliegenden **Habitatstrukturen** auf Arten, die sich trotz agrarischer Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z.B. Feldhase, Insekten etc.). Es sind Tierarten, die zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich.

Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen derzeit nicht vor. Die Betroffenheit von Offenlandbrütern (z.B. Kiebitz, Feldlerche) in den Eingriffsflächen kann aufgrund der Nähe zu bestehender Bebauung weitestgehend ausgeschlossen werden (Scheuchwirkung). Über etwaige Wanderkorridore in den Änderungsbereichen (Biotopverbund) ist nichts bekannt. Verbundachsen sind aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

Bezüglich der in den Änderungsbereichen vorhandenen **Vegetation** (Schutzgut Pflanzen) sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine naturschutzfachlich bedeutsamen Vorkommen von Pflanzenarten zu verzeichnen. Es sind keine geschützten Pflanzen oder Lebensräume

(weder Biotop nach § 30 BNatSchG noch anderweitig kartierte Biotop) im unmittelbaren Umfeld der Änderungsgebiete vorhanden.

Die bisher als landwirtschaftliche Flächen genutzten Areale der Änderungsbereiche 3, 4 und 11 sind teilweise bereits durch die bauliche Nutzung in unmittelbarer Nachbarschaft vorgeprägt. Der Anteilige Gehölzbestand bietet für Vögel oder Insekten ein Nahrungs- und Teilhabitat, ist jedoch nur sehr partiell vorhanden. Die vorgesehene (ländliche) Wohnnutzung könnte im Zusammenhang mit in nachfolgenden Planverfahren näher zu definierenden Ausgleichsmaßnahmen durchaus zu einer Aufwertung der Bereiche als Lebensräume für Tiere gegenüber den jetzigen ausgeräumten Ackerflächen führen.

Der Änderungsbereich 12 wird in der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes „Oberes Elbtal / Osterzgebirge“ komplett durch ein Vorbehaltsgebiet Arten- und Biotopschutz überlagert. Der Änderungsbereich befindet sich im freien Landschaftsraum, ist jedoch durch seine Lage innerhalb eines Straßendreiecks und vorhandene versiegelte Flächen aufgrund einer Vornutzung als Siloanlage vorbelastet. Aufgrund der intensiven agrarischen Nutzung und der Vorbelastung durch den Verkehr kann davon ausgegangen werden, dass keine besonders schützenswerten Tiere- und Pflanzenarten auf dem Areal vorhanden sind.

Mit der geplanten Erweiterung von Wohnbauflächen ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung von Flächen, die grundsätzlich zu einer Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Auch die vorgesehene Nutzung des Änderungsbereiches 12 als Photovoltaik-Freiflächenanlage erhöht den Versiegelungsgrad, wenn auch nicht im Umfang einer Bebauung, sie ist zudem auf einen gewissen Nutzungszeitraum ausgelegt und kann zurückgebaut werden.

Änderungsbereich 5

Die bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ausgewiesene Fläche soll zukünftig zu großen Teilen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Lediglich ein etwa 60 Meter breiter Streifen entlang der Bahn wird weiterhin als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ erhalten.

Mit der geplanten Erweiterung von Wohnbauflächen ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung von Flächen, die grundsätzlich zu einer Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Besonders Kleingartenanlagen stellen durch Ihre hohe Anzahl an unterschiedlichen Lebensraumty-

pen häufig wichtigen Lebensraum für die verschiedensten Tier- und Pflanzenarten dar.

Änderungsbereiche 10 und 16

Beide Flächen werden nicht oder nur eingeschränkt landwirtschaftlich bewirtschaftet, liegen teilweise brach und sind durch andere, gebietsfremde Nutzungen z.B. als Lagerflächen vorbelastet. Die überplanten Grünflächen fungieren für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Teilhabitat, es ist jedoch davon auszugehen, dass sich das Artenspektrum dabei nach Einschätzung der bislang vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen auf Arten beschränkt, die sich trotz agrarischer Nutzung der Grünflächen etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z.B. Feldhase, Insekten etc.).

Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen derzeit nicht vor. Über etwaige Wanderkorridore in den Änderungsbereichen (Biotopverbund) ist nichts bekannt. Verbundachsen sind aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht zu erwarten.

Insbesondere im Westen des Änderungsbereiches 16 gibt es Baum- und Gehölzstrukturen, die den jetzigen Ortsrand erfassen. Bei der Beseitigung dieser Gehölzstrukturen kann eine dauerhafte Abwanderung der hier lebenden Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Bei der Anlage des Bauhofs ist eine neue Ortsrandeingrünung geplant, hier soll ein neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere in den Randbereichen des Änderungsgebietes geschaffen werden.

Änderungsbereich 15

Durch die Verlegung des Biotops Nr. 220 erfolgt auch eine Auflösung der bisherigen Streuobstwiese auf den Flächen dieses Biotops. Das Biotop wird zwar an neuer Stelle wieder errichtet, dennoch ist nicht auszuschließen, dass durch den Rückbau des bisherigen Biotops Tiere und Pflanzen, deren Lebensraum innerhalb des Biotops liegt, dauerhaft verschwinden werden.

Änderungsbereiche 8 und 17

Mit der Rücknahme der geplanten Wohnbebauung im Bereich 8 wird die Bestandssituation unverändert erhalten und festgeschrieben. Für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt bedeutet dies ebenfalls die Beibehaltung des Status quo. Durch die Aufgabe der vorgesehenen Parkplatznutzung im Bereich 17 wird ein Verbund der Grünfläche zu den an-

grenzenden Biotopflächen gesichert, die vorhandenen Pflanzen- und Tierarten haben ein breiteres Ausbreitungs- und Entwicklungsareal. Dies ist insofern auch von der Bedeutung, als dass die Fläche südlich an das FFH-Gebiet „Elbtal zwischen Schöna und Mühlberg“ grenzt.

Ergebnis:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades und damit verbundene Gehölbeseitigungen ergeben sich in der Gesamtheit betrachtet Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.

Schutzgut Fläche

Änderungsbereiche 3, 4 und 11

Bei den zu ändernden Arealen handelt es sich größtenteils um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 8,8 ha. Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf den vorgesehenen Flächen vorhanden.

Die Umsetzung der Wohnbebauung im Änderungsgebiet bedingt einen quantitativen Flächenverlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Überbauung mit neuen Gebäudestrukturen und zusätzlichen Versiegelungen.

Im Zuge der späteren Überplanung der Areale verbleiben jedoch einige Flächen, insbesondere im Randbereich der neuen Baugebiete sowie eine größere Teilfläche im Änderungsbereich Nr. 4, unberührt bzw. werden durch Pflanzmaßnahmen qualitativ aufgewertet.

Änderungsbereich 5

Die bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ausgewiesene Fläche soll zukünftig zu großen Teilen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Lediglich ein etwa 60 Meter breiter Streifen entlang der Bahn wird weiterhin als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ erhalten.

Die Umsetzung der Wohnbebauung im Änderungsgebiet bedingt auch hier einen quantitativen Flächenverlust durch Überbauung mit neuen Gebäudestrukturen und zusätzlichen Versiegelungen.

Änderungsbereich 12

Die Gemeinde Nünchritz weist eine neue Sonderbaufläche für Photovoltaik im Änderungsbereich 12 aus. Hierbei handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 6,07 ha. Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf den vorgesehenen Flächen vorhanden.

Der Aufbau der Photovoltaikanlage bedingt einen quantitativen Flächenverlust durch Überbauung mit Photovoltaikpaneelen und nötigen Nebenanlagen sowie Zufahrten etc.

Diese innerhalb der freien Landschaft liegende Fläche weist durch ihre Lage zwischen drei angrenzenden Straßen und eine bereits bestehende Teilversiegelung (vormalige Siloanlage) eine gewisse Vorbelastung hinsichtlich der Immissionen auf. Sie ist daher für die Sonderbaufläche geeigneter als eine unbelastete Nutzfläche.

Änderungsbereich 16

Die Errichtung eines neuen Bauhofes bedingt einen Flächenverlust durch die neue Überbauung mit Gebäudestrukturen und die zusätzliche Versiegelung des Bodens für Nebenanlagen, Zufahrten etc. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße (ca. 0,75 ha) und der dringenden Notwendigkeit eines neuen Bauhofes ist der Flächenverlust an dieser Stelle jedoch als vertretbar anzusehen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Grünfläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Die folgenden Aussagen gelten für alle Änderungsbereiche, da der in Anspruch genommene Boden prinzipiell derselben naturräumlichen Einheit zugeordnet werden kann. Die Hauptbodenarten in den Änderungsbereichen als Bestandteil der Elbaue sind glazifluviatiler und fluviatiler Sand und Kies. Des Weiteren tritt in manchen Gebieten fluviatiler Schluff und sandiger Boden (Tallehm) sowie Gley auf.

Bei den Böden in den Änderungsgebieten handelt es sich grundsätzlich um gewachsene Böden, deren Schichtung jedoch durch den anthropogenen Einfluss und infolge der jahrzehntelangen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verändert wurde. Ebenso befinden sich im gesamten Gebiet

der VG Nünchritz – Glaubitz Restlöcher alter Tagebaue (Steinbrüche und Kiesgruben), in diesen Bereichen ist mit künstlichen Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Eine ehemalige anthropogene Abgrabung (Sand-/Kiesgrube) soll sich im Änderungsbereich 10 befinden, nähere Angaben liegen jedoch nicht vor.

Insofern sind in den Änderungsbereichen zumindest in den oberen Bodenschichten keine naturnahen Böden mehr vorhanden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind in den meisten Änderungsbereichen derzeit nicht bekannt. Lediglich für den Änderungsbereich 15 sind auf zwei Teilflächen Altablagerungsstätten im SALKA erfasst.

Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren.

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung soll bei den geplanten Flächenneuausweisungen auf ein für die vorgesehenen Nutzungen funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt werden.

Durch den Wegfall der Düngung auf landwirtschaftlichen Flächen im Zuge der Planung erfolgt eine Verringerung des Pestizid- und Nährstoffeintrages. Zudem werden in den Randbereichen im Rahmen nachfolgender Bebauungsplanverfahren naturnahe Bereiche geschaffen, wo zukünftig keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden mehr erfolgt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

In den Änderungsbereichen ist nicht mit Grundwasser in für die Bebauung relevanten Tiefen zu rechnen. Genauere Angaben zu den Grundwasserhältnissen in den Änderungsbereichen liegen jedoch nicht vor. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Mit der Elbe befindet sich eine Bundeswasserstraße in relativer Nähe zu einigen Änderungsbereichen. Generell ist der Untergrund in den Änderungsgebieten als versickerungsfähig einzustufen.

Änderungsbereiche 3, 4, 5, 10, 11 und 15

Durch die innerhalb der Änderungsbereiche geplante Wohnnutzung bzw. gemischte Nutzung erfolgt eine Erhöhung der Bodenversiegelung, welche

eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat.

Im Gegensatz zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist im Zuge der Überbauung mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes ist hingegen nicht zu erwarten.

Mit entsprechenden Einrichtungen zur Versickerung des Niederschlagswassers können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung gemindert werden.

Änderungsbereich 12

Für die Aufstellung der Photovoltaikpaneele und der nötigen Nebenanlagen werden zwar Bodeneingriffe nötig, der Versiegelungsgrad fällt jedoch weit aus geringer aus als bei einer Wohnbebauung. Das Niederschlagswasser kann weiterhin in den vorhandenen Boden einsickern, die Grundwasserneubildung findet weiterhin statt.

Ergebnis:

Aufgrund der Erhöhung der Versiegelung ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft / Klima

Für das Plangebiet wurde keine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse vorgenommen.

Grundsätzlich befinden sich die Gemeindegebiete im Einflussbereich des mittelsächsischen Lößhügellandes und der Großenhainer Pflege. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt zwischen 8,5°C und 9,5°C.

Änderungsbereiche 3, 4, 5, 10, 11, 15 und 16

Die Änderungsbereiche stehen in keiner unmittelbaren klimatischen oder lufthygienischen Ausgleichsbeziehung zu möglichen (thermischen) Belastungsgebieten (sogenannte "Wärmeinseln" in verdichteten Siedlungsgebieten).

Mit der Überplanung der Areale gehen offene landwirtschaftliche Nutzflächen und Grünladflächen verloren, die grundsätzlich zur Kaltluftproduktion beitragen. Durch die in der Umgebung bereits vorhandene bauliche Nutzung, die Randlage an offenen größeren Freiflächen und die mitunter sehr geringe Flächengröße der einzelnen Änderungsbereiche (z.B. 10 und 15) ist diese Funktion in den Änderungsbereichen nur von geringer Bedeutung.

Zudem werden die im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren noch zu konkretisierenden Grünstrukturen zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten.

Änderungsbereich 12

Der Änderungsbereich 12 befindet sich nicht wie die anderen Neuausweisungen in Randlage einer vorhandenen Bebauung oder sogar im innerörtlichen Raum, sondern inmitten einer relativ zusammenhängenden größeren landwirtschaftlichen Nutzflächeneinheit. Der Verlust dieser Fläche für die Kaltluftproduktion ist auch aufgrund der Flächengröße bedauerlich, wenn auch durch den Aufbau der Photovoltaik-Paneele der Versiegelungsgrad und die Überdeckung einer normalen Bebauung nicht gleichkommen.

Ein diesbezüglicher naturschutzfachlicher Ausgleich über randliche Eingrünung kann eine ausgleichende Wirkung entfalten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich im Zuge der Planung zumeist geringe bis vereinzelt mittlere Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild

Änderungsbereiche 3, 4, 5, 10, 11

Das Landschaftsbild der Änderungsbereiche wird zum Großteil durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt, die an ländliche Siedlungsstrukturen (Einfamilien- und Doppelhäuser mit Gärten) anschließen.

Mit der geplanten baulichen Entwicklung wird das Erscheinungsbild der bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen verändert. Durch die in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren noch zu konkretisierenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, die gestalterischen Festsetzungen und die Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen kann eine verträgliche Einbindung der Änderungsbereiche in die umliegenden Strukturen sichergestellt werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Realisierung der Bebauung nicht zu befürchten.

Änderungsbereich 12

Die Aufstellung eines Feldes von Photovoltaik-Paneele wirkt sich eher negativ auf das Landschaftsbild aus, durch eine angemessen gewählte Eingrünung oder auch die Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen können die negativen Auswirkungen jedoch so gering wie möglich gehalten werden.

Änderungsbereich 15

Durch die Verlegung des Biotops Nr. 220 erfolgt eine Auflösung der bisherigen Streuobstwiese auf den Flächen des Biotops und damit eine Verschlechterung des Landschaftsbildes. Mit der vorgesehenen kleinteiligen Wohnbebauung innerhalb von ländlichen Garten- und Grünstrukturen ist jedoch eine Anpassung an das vorhandene Siedlungsbild gewährleistet. Das Biotop wird an anderer Stelle neu geschaffen, hier werden die Landschaftsstrukturen aufgewertet.

Änderungsbereich 16

Die Errichtung eines Bauhofes wirkt sich eher negativ auf das Landschaftsbild aus, wobei die Fläche im Bestand durch ihre Brachlage auch nicht landschaftsbildfördernd wirkt. Mit einer angemessenen Eingrünung des zukünftigen Bauhofes oder auch durch die teilweise Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen können die negativen Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden.

Ergebnis:

Im Zuge der Planung sind für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Einige Änderungsbereiche (z.B. 4, 5 und 11) befinden sich in unmittelbarer Nähe zu bekannten Bodendenkmalen, andere (z.B. 2, 8 und 9) befinden sich aufgrund ihrer innerörtlichen Lage auch ganz oder größtenteils im Umgriff von Bodendenkmalen (in diesem Fall gekennzeichnete historische Ortskerne), was insgesamt auf eine sehr hohe archäologische Relevanz der betroffenen Gebiete und der Region um Nünchritz und Glaubitz im Allgemeinen schließen lässt.

Dennoch ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter bei einer Realisierung der geplanten Nutzung nicht zu erwarten, da die in den Änderungsgebieten ggf. vorhandenen archäologischen Kulturgüter vor Realisierung der jeweiligen Bebauung entsprechend gesichert werden würden. Die dafür nötigen Auflagen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgeklärt. Weitere Kulturgüter wie Baudenkmale befinden sich ebenfalls im Umfeld der Änderungsbereiche, werden durch die Planungen jedoch nicht betroffen.

Ergebnis:

Durch die Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

5.3 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Da es sich bei der Flächennutzungsplanänderung lediglich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, mit der noch keine konkreten Bauvorhaben einhergehen, sind die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung nur schwer konkret abschätzbar.

Baubedingte Auswirkungen

- Im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen können künftig bislang nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Bau-/Abbruchbetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen der umliegenden Vegetation führen. (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)
- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen sowie eine allgemeine Bewegungsunruhe in den betroffenen Planarealen einstellen. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt*)
- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem davon ausgegangen wird, dass diese ordnungsgemäß entsorgt werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich aber nachhaltige Auswirkungen

auf einige Schutzgüter einstellen. (*Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Generell werden bei Realisierung der neuen Wohnbauflächen (Änderungsbereiche 3, 4, 5, 11 und 15) die bisherig angrenzenden Nutzungen, zumeist Wohngebiete, durch weiteres Verkehrsaufkommen und sonstigen Lärm- und Bewegungsunruhe der zukünftigen Bewohner und Nutzer belastet. Diese Belastungen sollten aber nicht das normale, in Wohngebieten übliche Maß überschreiten. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*)
- Durch die künftige Beleuchtung (Innen-, Außenbeleuchtung etc.) der Wohngebiete ändern sich die derzeitigen Lichtverhältnisse in den jeweiligen Änderungsgebieten. Infolge der Lage der neuen Wohnbauflächen in innerörtlichen Bereichen, angegliedert an bereits bestehenden Wohnbauungen oder in Nachbarschaft von bestehenden Straßen wird sich die Situation hierdurch aber für die bereits vorbelasteten Gebiete künftig nicht wesentlich verändern. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*)
- Durch die Bewohner und Nutzer der neuen Wohn- und Mischbauflächen fallen Abwasser und Abfälle an. Diese werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation bzw. durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt. Sonstige kritische oder belastete Abfälle oder Abfallprodukte sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)
- Beim Betrieb des Bauhofes (Änderungsbereich 16) wird es durch Anliefer- und sonstige Verkehre sowie durch die allgemeine Nutzung zu Lärm- und Abgasemissionen und vermehrter Bewegungsunruhe im betroffenen Gebiet und dessen Umgebung kommen. Ebenso können dort betriebsbedingt belastete Stoffe (Streugut, Bau- und Abbruchmaterialien) zwischengelagert werden. Derartige Stoffe müssen durch den Bauhof erfasst und ggf. entsorgt werden. Bei Unfällen oder Havariefällen können sich nachteilige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen. Die zusätzlichen Belastungen können aufgrund der Randlage des Bauhofes hingenommen werden. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima*)

5.4 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln werden die Umweltauswirkungen der Planung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt, etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten **Beeinträchtigungen** miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist, als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung.

Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Planbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob vom Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

In den Änderungsräumen 10 und 14 und in deren maßgebenden Umfeldern sind nach derzeitigem Kenntnisstand die Änderungsplanungen der Bebauungspläne „Alleestraße“ und „Hauptstraße Leckwitz“ bekannt. Von einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht auszugehen.

Der Änderungsbereich 12 wird durch die Straßenbaumaßnahme des Freistaates Sachsen „S 88 Ausbau nördlich Merschwitz“ tangiert. Im Umfeld sollen auch Flächen für Kompensationsmaßnahmen des Straßenausbaus angelegt werden. Von einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen ist diesbezüglich nicht auszugehen.

Im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Nünchritz – Glaubitz sind mehrere wasserrechtliche Planungen anhängig, die den Hochwasserschutz betreffen. Dies umfasst vor allem die Ertüchtigung / Erhöhung der HWS-Linie Nünchritz Riesa in mehreren Abschnitten (Deichabschnitt Moritz - Promnitz, Abschnitt Nünchritz – Grödel, Röderau). Da sich jedoch keiner der Änderungsbereiche, in denen eine bauliche Nutzung geplant ist, an der Elbe oder in deren direktem Umfeld befindet, kann eine Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

5.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Änderungsbereiche 3, 4, 10, 11, 12 und tlw. 15 weiterhin landwirtschaftlich (Acker- bzw. Grünflächen) genutzt werden. Eine Entwicklung von Bauflächen wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB zumindest für die Bereiche 3, 10, 11, 12 und 15 nicht möglich. Bei Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bliebe auch der Nährstoffeintrag durch Düngung weiterhin bestehen. Eine Entwicklung von Gehölzstrukturen und Grünflächen (Ortsrandeingrünung) wäre nicht zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung verblieben die eventuell im Boden befindlichen archäologischen Siedlungsspuren und Fundgüter unangetastet, sie könnten jedoch auch nicht geborgen, klassifiziert und zur Bereicherung des Wissens um die vorgeschichtlichen Siedlungsstrukturen herangezogen werden.

Im Änderungsbereich 8 würde die bisherige Wohnnutzung weiterhin mit dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet kollidieren.

In den Änderungsbereichen 2 und 9 würde die bereits vorhandene (Wohn-)Nutzung nicht mit den Festsetzungen des FNP übereinstimmen.

Der Änderungsbereich 10 ist aktuell Bestandteile eines Bebauungsplanverfahrens und wird daher aller Voraussicht nach zu einer Mischbaufläche umgewandelt werden.

Für den Änderungsbereich 14 wurde das diesbezügliche Änderungsverfahren bereits abgeschlossen, die betreffenden Flächen sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Auch hier würden die zukünftigen Nutzungen nicht mit den Festsetzungen des FNP übereinstimmen.

Bei Nichtdurchführung der Planung im Änderungsbereich 16 müsste die Gemeinde Nünchritz eine andere Fläche für den gemeindlichen Bauhof finden, da dringender Bedarf besteht.

5.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

5.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Durch folgende generelle, im Rahmen von parallellaufenden bzw. nachfolgenden Bauleitplanungen noch zu konkretisierende Maßnahmen kann eine

zu starke Beeinträchtigung der einzelnen Schutzgüter vermieden werden:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- kleinstmögliche Dimensionierung der Baufelder und bedarfsangepasste und flächensparende Dimensionierung der Solarmodulreihen, Gebäude, technischen Anlagen und Zuwegungen,
- Erhaltung benachbarter Naturraumstrukturen durch entsprechende Schutzmaßnahmen,
- Erhaltung bzw. Wiederbegrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen als extensive Wiese,
- schnellstmögliche Bereitstellung von Lebensräumen durch rasche Wieder- bzw. Neubegrünung,
- Einhaltung der Schutzzeiträume vom 1. März bis zum 30. September gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG für Baumfällungen, Gehölzrodungen und die Baufeldfreimachung zum Schutz geschützter Tierarten
- rechtzeitige Umsetzung der geplanten Biotopverlegung vor dem baulichen Eingriff, Kontrolle der Wirksamkeit der Maßnahme

Schutzgut Wasser

- Vorsorge gegen Schadstoffeinträge vor allem in den Bauphasen,
- Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der Plangebiete.

Schutzgut Boden/Fläche

- Begrenzung der Bebauung auf ein unbedingt notwendiges Maß, Einschränkung von Verkehrs- und Nebenflächen,
- kleinstmögliche Dimensionierung von Arbeitsstreifen,
- Sicherung und Wiedereinbau von Oberboden,
- Wiederherstellung der Arbeitsbereiche.

5.6.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Um im Rahmen der Bauleitplanung die Funktion des Naturhaushaltes nachhaltig zu sichern, sind bereits frühzeitig mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zur Kompensation zu ermitteln und in der kommunalen Entwicklung zu berücksichtigen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der VG Nünchritz / Glaubitz wurden bereits sog. Ausgleichsbereiche festgesetzt. Für die Gemeinde Nünchritz wurden dabei 4, für die Gemeinde Glaubitz 5 Ausgleichsbereiche ausgewiesen. Diese Ausgleichsbereiche sind im Plan als „Flächen für Natur

und Landschaft“ dargestellt. Durch diese Festsetzung und einer ausreichenden Vorhaltung von Flächen können die Gemeinden den Anforderungen einer nachhaltigen Eingriffs- Ausgleichsregelung entsprechen. Für die mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommenen Neuausweisungen von Wohn- und Mischbauflächen scheinen diese Flächenpotentiale ausreichend, um den naturschutzfachlichen Ausgleich zu ermöglichen.

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Bebauung in den einzelnen Änderungsbereichen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG und § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für die Änderungsgebiete in Anlehnung an die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (2009) im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen durchgeführt und konkretisiert.

5.7 Planungsalternativen

In der Region der Verwaltungsgemeinschaft Nünchritz / Glaubitz mit ihren jeweiligen Ortsteilen besteht ein zunehmender Bedarf an Wohnbauflächen sowie der dringende Bedarf eines Bauhofes. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes soll diesen Bedürfnissen Rechnung getragen werden. Um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken, sollen bereits bestehende und baulich vorgeprägte Flächen erweitert bzw. umgenutzt werden. Im Gemeindegebiet stehen derzeit keine ähnlich geeigneten Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung, bei denen auch bereits bestehende Verkehrswege und Versorgungseinrichtungen genutzt bzw. erweitert werden können.

Die überplanten, bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen diese Voraussetzungen auf und stehen für die Realisierung der geplanten baulichen Nutzung grundsätzlich zur Verfügung. In der Umgebung der überplanten Areale befinden sich zudem keine, das Wohnen wesentlich störende bzw. mit dem Wohnen im ländlichen Raum nicht zu vereinbarende Nutzungen.

An einem anderen Standort kann diesen Anforderungen nicht in gleichem Maße Rechnung getragen werden. Zudem kann mit der Entwicklung der überplanten Flächen oft eine bauliche Abrundung der dörflichen Strukturen an den Ortsrändern geschaffen werden.

Für die Anlage einer Photovoltaik-Freiflächenanlage gibt es bei genauer Betrachtung sicher auch andere mögliche Standorte. Allerdings ist die gewählte Sonderbaufläche durch ihre Lage innerhalb des Kreuzungsbereiches von drei Verkehrsachsen und bestehende Versiegelung bereits vorbelastet, so dass die Umweltauswirkungen im Vergleich zum bestehenden Zustand kleiner ausfallen als einer unbelasteten Fläche.

5.8 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich. Es ist zu prüfen, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen fungiert das Plangebiet neben dem Vorkommen von Brut- und Nistplätzen typischer Arten der Siedlungsgebiete, auch als (potentielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumanprüchen (z. B. Bussard, Turmfalke, Feldhase). Hinweise auf beurteilungsrelevante Artvorkommen liegen für das Plangebiet aufgrund der vorwiegend bereits intensiven landwirtschaftlichen bzw. sonstigen Nutzung nicht vor, können jedoch in Teilbereichen (Änderungsbereich 15) nicht völlig ausgeschlossen werden.

Es finden sich momentan keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potentielle FFH-Lebensraumtypen.

Mit der Planung wird nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der (potentiell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt. Der günstige Erhaltungszustand der betroffenen Populationen bleibt trotz der vorgesehenen Eingriffe weiterhin gewahrt. Insgesamt sind nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten.

Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 BNatSchG besteht unter diesen Voraussetzungen wahrscheinlich nicht. Im Untersuchungsraum wurden auch keine Tier- und Pflanzenarten nachgewiesen, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten in den Änderungsgebieten ist mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

5.9 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Änderungsbereiche wurden folgende Unterlagen und Informationsquellen herangezogen:

- Informationen aus den Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt und der Sächsischen Staatskanzlei („Sachsen-Atlas“),
- Erfahrungswerte aus den im Parallelverfahren befindlichen verbindlichen Bauleitplanungen,
- Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art,
- Erfahrungswerte aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nünchritz und Glaubitz.

Zudem wurden bei der Überarbeitung der Planunterlagen folgende Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren herangezogen:

- Landesdirektion Sachsen,
 - Schreiben vom 11.03.2019, mit Hinweisen zur Überlagerung von Vorbehaltsgebieten für Arten- und Biotopschutz mit den Änderungsbereichen 11 und 13 (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*) sowie von Überlagerungen von Vorbehaltsgebieten von Natur und Landschaft mit den Änderungsbereichen 3 und 12 (*Schutzgut Boden, Fläche*); weitere Hinweise auf Baubeschränkungsbereiche durch die Flugplätze Riesa-Göhlis und Großenhain sowie Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Elbe (*Schutz Mensch / Bevölkerung*);
- Regionaler Planungsverband,
 - Schreiben vom 11.03.2019, mit Hinweisen zur Tangierung von Vorbehaltsgebieten für Arten- und Biotopschutz aus dem Regionalplanentwurf mit den Änderungsbereichen 11 und 13 (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*) sowie von der Überlagerung eines regionalplanerisch festgelegtem Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft mit dem Änderungsbereich 12 (*Schutzgut Boden, Schutzgut Fläche*)
 - Schreiben vom 11.12.2019, mit nochmaligen Hinweisen zur Tangierung bzw. Überlagerung von Änderungsbereichen mit Vorbehaltsgebieten für Arten- und Biotopschutz aus dem 2019 als Satzung beschlossenen Regionalplan (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*)

- Landratsamt Meißen, Untere Wasserbehörde,
 - Schreiben vom 04.04.2019 mit Hinweisen auf die Lage der Änderungsbereiche 4, 5, 8 und 9 im Bereich der Allgemeinverfügung mit Untersagung jeglicher Grundwassernutzung (*Schutzgut Wasser*)
 - Schreiben vom 14.01.2020 mit Hinweisen auf die Notwendigkeit der Prüfung der Abwasserentsorgung für die Änderungsbereiche 6 und 7 (*Schutzgut Wasser*)
- Landratsamt Meißen, Untere Naturschutzbehörde,
 - Schreiben vom 04.04.2019 mit Hinweisen auf die nötigen naturschutzrechtlichen Verfahren zur Ausnahme von den Biotopschutzbestimmungen nach § 30 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz für den Änderungsbereich 15 (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*),
 - Schreiben vom 14.01.2020: Vereinbarkeit der Erhaltungsziele der umliegenden Natura-2000-Gebiete mit den Planungen in den Änderungsbereichen 3, 4, 5 und 11 wird bestätigt, Hinweise auf die nötige Bewältigung der Eingriffsregel gemäß § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz im B-Planverfahren für den Änderungsbereich 12 (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*),
- Landratsamt Meißen, Untere Bodenschutzbehörde,
 - Schreiben vom 04.04.2019 mit Hinweisen aus Altablagerungen nach SALKA-Verzeichnis auf Teilen der Flurstücks-Nr. 404 und 426 im Änderungsbereich 15 (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Boden*),
- Landratsamt Meißen, Untere Immissionsschutzbehörde,
 - Schreiben vom 04.04.2019 mit Hinweisen auf Nähe der Bahnstrecke Dresden – Leipzig für die Wohnbauflächen in den Änderungsbereichen 4 und 5 (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung*),
 - Schreiben vom 14.01.2020 mit weiteren Hinweisen auf mögliche unzulässige Lärmbelastungen für die Bewohner der geplanten Wohngebiete in Bahnnähe, in weiteren Verfahren sollten schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung*),
- Landratsamt Meißen, Fachbereich Landwirtschaft,
 - Schreiben vom 04.04.2019 und 14.01.2020 mit Hinweisen auf den Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche durch die Ausweisung von Bauflächen in den Änderungsbereichen 3, 11 und 12 (*Schutzgut Boden, Schutzgut Fläche*),

- Landratsamt Meißen, Untere Denkmalschutzbehörde,
 - Schreiben vom 04.04.2019 mit Hinweisen auf die im Umfeld der Änderungsbereiche 6, 7, 8 und 9 durch die Planung berührten Kulturdenkmale sowie auf denkmalgeschützte Sachgesamtheiten im Plangebiet, die Erfordernis der Einholung von denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen entspr. § 12 SächsDSchG sowie die archäologische Relevanz des Gesamtgebietes (*Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter*),
- Landratsamt Meißen, Fachbereich Gebietliche Planung,
 - Schreiben vom 04.04.2019 mit Hinweisen zur Erfordernis der Begründung der Wohnflächenneuausweisung auf Grundlage der Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der Möglichkeiten der Innenentwicklung und Nachverdichtung sowie auf die Begründungserfordernis für die Umwandlung von land- und forstwirtschaftlicher Fläche (*Schutzgut Fläche*), weitere Hinweise auf die Überlagerung bzw. Tangierung von Vorbehaltsgebieten aus dem aktuellen Regionalplan bzw. dem Entwurf der Gesamtfortschreibung mit den Änderungsbereichen 11, 12, und 13 (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*),
 - Schreiben vom 14.01.2020 mit nochmaligen Hinweisen auf die in den Regionalplänen festgelegten Vorbehaltsgebiete und deren Überlagerung / Tangierung mit einigen Änderungsbereichen (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*),
- Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie,
 - Schreiben vom 13.03.2019, mit Erklärung, dass keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften im Planungsgebiet vorliegen, in den weiterführenden Bauleitplanungen jedoch dem Radon-schutz Beachtung geschenkt werden sollte (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung*).
- Sächsisches Oberbergamt,
 - Schreiben vom 28.02.2019, mit Hinweisen zum Vorhandensein von Restlöchern alter Tagebaue (Steinbrüche und Kiesgruben) im gesamten Planungsgebiet (*Schutzgut Boden*).
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien,
 - Schreiben vom 04.03.2019, mit Hinweisen auf die durch den Bahnbetrieb entstehenden Emissionen / Immissionen und deren Erhöhung durch den geplanten Ausbau der Strecke Leipzig / Dresden (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung*).
 - Schreiben vom 10.12.2019, mit Hinweisen auf die Verpflichtung der kommunalen Planungsträger, bei Wohnbebauung in Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen

zu prüfen (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung*).

- Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V.,
 - Schreiben vom 15.03.2019 mit Hinweisen zur Begründung der Bauflächenentwicklung auf Grundlage von nachweisbarem Bedarf, zur Zunahme des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner, zur steigenden Zahl der Haushalte trotz schrumpfender Bevölkerung, steigenden Wohnansprüchen und der daraus resultierenden Wohnungsnachfrage (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung*), weitere Hinweise zum Siedlungsleitbild der Zukunft und zu den erheblichen Umweltauswirkungen bei Bodenversiegelungen (*Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Fläche*),
 - Schreiben vom 06.01.2020 mit Hinweisen, dass die Bauflächenausweisungen auf landwirtschaftlichen Flächen mit erheblichen Eingriffen in Natur- und Landschaft verbunden sind und Schutzgüter gefährden bzw. zerstören (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*),
- Landesamt für Archäologie:
 - Schreiben vom 12.02.2019 mit Hinweisen auf die Lage des Vorhabengebietes in einer archäologisch vielschichtig geprägten Kulturlandschaft von hoher archäologischer Relevanz sowie auf die Vermeidung / Minimierung von Bodeneingriffen zum Schutz und zur Sicherung der archäologischen Substanz (*Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter*).
- NABU Landesverband Sachsen e.V.,
 - Schreiben vom 13.03.2019 mit Hinweisen zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit im Änderungsbereich 15 und zur Notwendigkeit einer rechtzeitigen Umsetzung des Biotopes vor dem baulichen Eingriff sowie der nachweislichen Wirksamkeit der Maßnahme (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*)

5.10 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die Flächennutzungsplanänderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

5.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Umsetzung der Ziele der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinden Nünchritz und Glaubitz sind Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.

Die in den untersuchten Änderungsbereichen vorgesehene Erweiterung ist auf Flächen geplant, die bislang vorwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker- bzw. Grünlandflächen) geprägt ist.

Zur Beurteilung des zu erwartenden Eingriffes wurden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch / Bevölkerung, Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter auf Grundlage des derzeitigen Planungs- und Kenntnisstandes erfasst. Durch die mit der geplanten Bebauung verbundene Versiegelung sind für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Fläche, Boden und Wasser nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die potenzielle Erhöhung des Angebotes an Wohnraum und Erholungsmöglichkeiten wirkt sich positiv auf das Schutzgut Mensch / Bevölkerung aus. Für die Schutzgüter Luft / Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter ergibt sich durch die Planung keine wesentliche bzw. nur geringe Beeinträchtigung.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Acker- bzw. Grünlandflächen) der betroffenen Änderungsflächen mit der Realisierung der geplanten Bebauung eine höhere Nutzungsintensität mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch eine im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren naturschutzfachliche Aufwertung der vorwiegend großzügigen, nur locker bebauten Bauflächen sowie durch noch zu konkretisierenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Regenwasserrückhaltung/-versickerung über private Grundstücke, Höhenbeschränkung, etc.) können die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt verringert werden.

Die exakte naturschutzrechtliche Bilanzierung und Kompensation des Eingriffes erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

In diesem Zusammenhang werden auch die erforderlichen externen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe konkretisiert und verbindlich festgelegt.

6. Wirksamkeit

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinden Nünchritz und Glaubitz wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung wirksam.

Aufgestellt:
Meißen, 10.03.2020



Arnold Consult AG

7. Verfahrensübersicht

- | | | |
|-----|---|--------------------------|
| 1. | Der Änderungsbeschluss wurde gefasst am | 16.01.2019 |
| 2. | Der Billigungs- und Beteiligungsbeschluss wurde gefasst am | 16.01.2019 |
| 3. | Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom bis einschließlich (ohne Fristverlängerungen) | 07.02.2019
15.03.2019 |
| 4. | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB | |
| | a) Bekanntmachung am | 13.02.2019 |
| | b) Auslegung des Vorentwurfes i. d. Fassung vom 05.10.2018 vom bis einschließlich | 14.02.2019
15.03.2019 |
| 5. | Behandlung der während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise, Beschluss des Gemeinschaftsausschusses über die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise am | 23.10.2019 |
| 6. | Die Mitteilung der Ergebnisse der Abwägung an die Öffentlichkeit, die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom | 26.11.2019 |
| 7. | Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde durch die VG Nünchritz – Glaubitz gefasst am | 23.10.2019 |
| 8. | Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Unterrichtung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom bis einschließlich (ohne Fristverlängerungen) | 26.11.2019
06.01.2020 |
| 9. | Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB | |
| | a) Bekanntmachung am | 19.11.2019 |
| | b) Auslegung des Entwurfes i. d. Fassung vom 27.08.2019 vom bis einschließlich | 02.12.2019
06.01.2020 |
| 10. | Behandlung der während der erneuten Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken, Anregungen, und Hinweise; Beschluss des Gemeinschaftsausschusses der VG Nünchritz – Glaubitz über die eingegangenen Bedenken, Anregungen und Hinweise am | 17.06.2020 |
| 11. | Die Mitteilung der Ergebnisse der Abwägung an die Öffentlichkeit, die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom | 20.07.2020 |

12. Der Feststellungsbeschluss wurde durch den Gemeinschaftsausschuss der VG Nünchritz – Glaubitz gefasst am 17.06.2020
13. Die Genehmigung durch das Landratsamt Meißen wurde erteilt am 11.08.2021
14. Die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Nünchritz – Glaubitz erfolgte:
- im Amtsblatt der Gemeinde Nünchritz am 09.03.2022
- im Amtsblatt der Gemeinde Glaubitz am 03.03.2022
15. Die 1. Änderung des FNP wurde wirksam am 09.03.2022